

Studie zur Standortuntersuchung für Archiv- und Depotflächen Stadt Dessau-Roßlau



Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau
Amt für zentrales Gebäudemanagement
Gustav-Bergt-Straße 1
06862 Dessau-Roßlau

Auftragnehmer: hänel furkert | architekten - Partnerschaft
Königsbrücker Straße 40
01099 Dresden

Inhaltsverzeichnis

1. Plangrundlagen

- 1.1 Aufgabenstellung
- 1.2 Unterlagen
- 1.3 Raumprogramm
- 1.4 Flächen
- 1.5 Regalierung Akten und Karten

2. Standorte mit Erläuterung, Bewertung und Variantenbildung

- 2.1. Lange Gasse 22, Erweiterungsbau am bestehenden Stadtarchiv
- 2.2. Ehemalige Schade-Brauerei, Lange Gasse
- 2.3. Standortunabhängiger Neubau (Schlossplatz)
- 2.4. Technisches Rathaus Dessau-Roßlau
- 2.5. geteiltes Raumprogramm (Lange Gasse 22 + ehem. Schade-Brauerei)

3. Kostenübersicht

4. Bewertung Varianten

5. Zusammenfassung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Ziel der Studie ist es, die nachfolgenden Standorte auf ihre Eignung und Wirtschaftlichkeit für die Belange des Stadtarchivs zu prüfen. Vor- und Nachteile bezüglich Kosten, baulichen Gegebenheiten (Betriebsabläufen) und städtebaulichen Erwägungen sind herauszustellen und zu beurteilen. Parallel dazu ist die Möglichkeit auf Erweiterung für die Unterbringung von Museums-Depotflächen mit oben beschriebenen Nutzungen zu prüfen, sowie Vor- und Nachteile einer zentralen gegenüber Einzellösungen abzuwägen.

Im Besonderen sind zu betrachten:

- Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bezüglich der Folgekosten (Betriebs- und Personalkosten)
- Beurteilung der Lage im Stadtgebiet sowie damit verbundene städtebauliche Verbesserungen, Erreichung von Leitbildzielen
- zur Verfügung stehende Grundstücksflächen sind, unter Berücksichtigung von Bebauungsvorschriften mit dem Bedarf abzugleichen
- Beurteilung der Eignung von Bestandsgebäuden
- Eigentumsverhältnisse und eventuelle Erwerbskosten sind zu berücksichtigen
- Entfernung zum Hauptverwaltungsstandort /
- Erreichbarkeit öffentlicher Bereiche für Besucher
- Prüfung eventueller langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten

1.2 Unterlagen

- Lagepläne zu allen Standorten Lange Gasse, Schlossplatz und Technisches Rathaus und Schade-Brauerei mit Bearbeitungsbereich im pdf bzw. Scan
- Lagepläne aller Standorte (DWG)
- Grobplanung Raumbedarf Stand 25. Februar 2013
- Grundrisse (als Scan), Ansicht des alten Stadtarchivs, Lange Gasse 22
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (als Scan), Schade Brauerei
- Grundrisse (dwg) Technisches Rathaus

1.3 Raumprogramm

Im Folgenden wird das Raumprogramm auf Grundlage der Bedarfsanmeldung vom 25.02.2013 aufgeführt mit Änderungen bzw. Ergänzungen (rot) bezüglich Toiletten, Pausenräume, Konstruktionsfläche etc.

1. Bauabschnitt

Raumbezeichnung	Fläche in m ² (von bis)	Pers.	WC M	Urinal	WC D	WC Beh.
ÖFFENTLICHER BEREICH BGF	562	200	2	2	3	1
ÖFFENTLICHER BEREICH NGF	370					
Benutzerraum Lesesaal)	80	15				
Beratungsraum	10					
Benutzeraufsicht (Verbuchung Bibo + Kataloge...)	70	2				
Gruppenarbeitsraum	60	120				
Vortragssaal	100					
Ausstellungsraum	50					
Toiletten	40					
GEMEINSAME BEREICHE BGF	562	3	1	0	1	0
GEMEINSAME BEREICHE NGF	390					
Materiallager (Bibo + Museum)	40					
Lager Publikationen	30					
Materiallager Katastrophenschutz	50					
Quarantänerraum	20					
Werkstatt Ausstellungsvorbereitung/ Hausmeister	50	1				
Restaurierungswerkstatt	200	2				
Toiletten	9					
ARCHIV BGF	2520	0	0	0	0	0
ARCHIV NGF	1680					
Akten	1300					
Karten, Pläne, Zeichnungen, Grafiken, Plakate	150					
Karteien	50					
Fotos	30					
Bibliothek	150					
ARCHIV VERWALTUNG BGF	434	13	2	2	2	1
ARCHIV VERWALTUNG NGF	275					
Büro (Archivleiter)	20	25	1			
Büro Fotograf	15	20	1			
Büro	15		1			
Büro	15		1			
Büro	15		1			
Büro	15		1			
Büro	15		1			
Büro	15		1			
Büro Doppel	25	30	2			
Repro	20	25	1			
Fotolabor	10					
Aktenschleuse	40		2			
Kassationsraum	20	25				
Technikraum 1	10	15				
Technikraum 2	10	15				
Toiletten	35					
Pausenraum	13					

2. Bauabschnitt

Raumbezeichnung	Fläche in m ² (von bis)	Pers.	WC M	Urinal	WC D	WC Beh.
WISS. BIBO MAGAZIN BGF	923	23	1	0	1	0
BIBO MAGAZIN NGF	650					
geschlossenes Magazin	550					
Freihandmagazin	100					
WISS. BIBO ORGANISATION BGF	129	18	1	0	1	0
BIBO ORGANISATION NGF	85					
Büro	25	1				
Büro	15	1				
Büro	15	1				
Doppelbüro	30	2				
Toiletten	9					
MUSEUM MAGAZIN BGF	3061	13	2	2	2	
MUSEUM MAGAZIN NGF	2150					
Magazin	150					
<i>Museum für Stadtgeschichte</i>						
Magazin	1130					
<i>Museum für Naturkunde und Vorgeschichte</i>						
Magazin Vorgeschichte	205					
Magazin Geologie	205					
Magazin Wirbeltiere	205					
Magazin (Herbarium)	95					
Magazin Trockenpräparate	120	1				
Magazin Nasspräparate	40	2				
Toiletten	9					
MUSEUM ORGANISATION BGF	535	1	2	2	2	
MUSEUM ORGANISATION NGF	350					
Einzelbüro	25	1				
Einzelbüro	15	1				
Einzelbüro	15	1				
Doppelbüro	30	2				
Restaurierungs- Präparationswerkstatt	50	2				
Büros	30	2				
Lagerraum	20					
Mazerations- und Präparationsräume	30	2				
Büros	15	1				
Gehörn- und Geweihsammlung	30					
Nasspräparate	20					
Chemikalienraum	10					
Präparationsmaterial	20					
Büro	15	1				
Gefriertrocknung	30					
Büro	15					
Feinpräparation	20					
Lager	5					
Toiletten	30					
Pausenraum	13					

1.4 Flächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche zu planenden Flächen sich nach Aktualisierung des Raumprogramms ergeben. Es wurden außerdem Konstruktionsflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen ermittelt, woraus sich die Bruttogrundflächen ergeben. Auf Grundlage dieser Kennzahlen wurden im Folgenden die Varianten gebildet.

Flächenart	Öffentliche Nutzung		Gemeinsame Nutzung		Stadtarchiv Magazin		Stadtarchiv Verwaltung		Bibliothek Magazin		Bibliothek Organisation		Museum Magazin		Museum Organisation	
	Nutzung	in m ²	Nutzung	in m ²	Magazin	in m ²	Verwaltung	in m ²	Magazin	in m ²	Organisation	in m ²	Magazin	in m ²	Organisation	in m ²
Nutzfläche in m ²	370		390		1.680		275		650		85		2.150		350	
Verkehrsfläche VF in m ²	67		70		235		50		117		15		387		63	
Technische Funktionsfläche TF in m ²	19		20		168		14		33		4		108		18	
hinzu: Toiletten NGF in m ²	31		7		0		27		0		7		7		22	
hinzu: Toiletten BGF in m ²	40		9		0		36		0		9		9		30	
hinzu: Pausenraum NGF in m ²	0		0		0		10		0		0		0		10	
hinzu: Pausenraum BGF in m ²	0		0		0		13		0		0		0		13	
Nettogrundfläche NGF in m²	486		487		2.083		375		800		111		2.652		463	
Konstruktions Grundfläche KG in m ²	76		75		437		59		124		17		410		73	
Bruttogrundfläche BGF in m²	562		562		2.520		434		923		129		3.061		535	
SUMME Bruttogrundfläche BGF in m²			1.124				2.954				1.052				3.597	
Geschosshöhe	4		4		3		4		4		4		4		4	
Bruttorauminhalt BRI in m³	2.248		2.248		7.056		1.521		3.231		451		10.715		1.874	
Nettflächenbedarf in m² gesamt	7.456															
Bruttoflächenbedarf in m² gesamt	8.727															

Vergleichend die Angaben zu Bruttogrundflächen aus der Aufgabenstellung vom 28.08.2013

Stadtarchiv	4.155 m²
Wissenschaftliche Bibliothek	(760 m ²)
Museum für Stadtgeschichte /	
Museum für Naturkunde und Vorgeschichte	(2.745 m ²)
Flächen für externe Partner	(200 m ²)
Gesamtflächenbedarf Bruttogrundfläche, geschätzt	(7.860 m²)

1.5 Regalierung Akten und Karten

Akten in Foliokartons

Die Wahl der Regalierung bildet eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Gebäudebedarfs. Mit ihr wird die Lagerdichte und –höhe vorgegeben. Eine mit dem Nutzer abgestimmte Möglichkeit der Regalfeldausbildung für Akten ist nachfolgend dargestellt - sie bildet die Grundlage für die in der Studie erarbeitete Entwicklung des Gebäudebedarfs. Entsprechend der Abstimmung werden die Anlagen für Folio-Kartons bemessen, mit einer Anordnung, bei der 15 Kartons übereinander gestapelt werden. Im Folgenden wird aufgeführt, wie hoch der Flächenbedarf bei einer Anordnung von 6, 5, 4, 3 Feldern ausfällt.

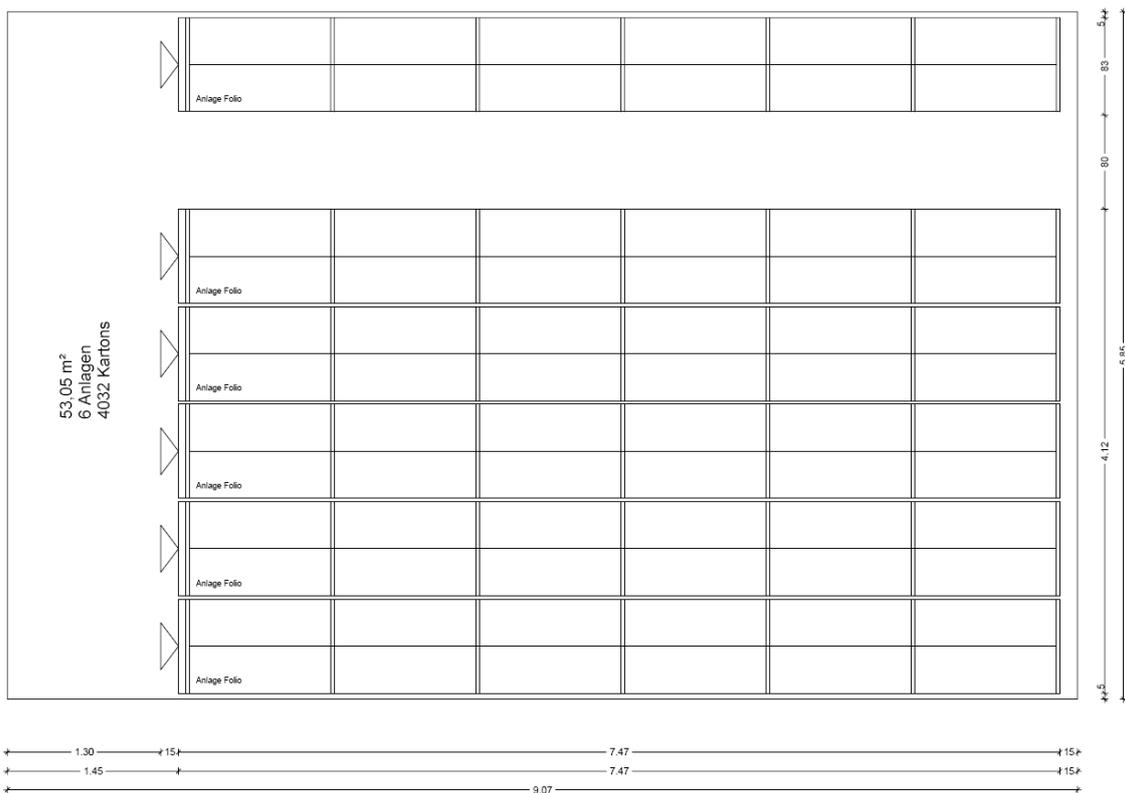
Entsprechend BGR 234 darf die Nutzlast eines Rollregals nicht über 5 t liegen. Bei einer effektiven Anordnung von 6 Regalfeldern ergibt sich ein mögliches durchschnittliches Kartongewicht von 6,944 kg bei 720 Kartons und einer Gesamtnutzlast von 5 t.

Annahmen für Archivkartons Folio	Größe in m
Breite Einheit	1,17
Höhe Einheit	2,30
Tiefe Einheit	0,8
Lichte Höhe Fachboden	0,25
Dicke Fachboden	0,03
Lichte Breite Regal	1,13
Tiefe Antrieb und Rad	0,21
Annahme Gang zwischen Anlagen (BGR min. 1,25 m)	1,40
Annahme Gang zwischen Rollregalen (BGR min. 0,75 m)	0,8
Abstand Element zur Wand	0,15
Anzahl Fachböden je Einheit	7
Anzahl Kartons im Stapel	15
Anzahl Bedarf Kartons	110.500
Nötige Stapel	7367
Stapel je Einheit	8
Kartons je Einheit	120
Benötigte Einheiten	921

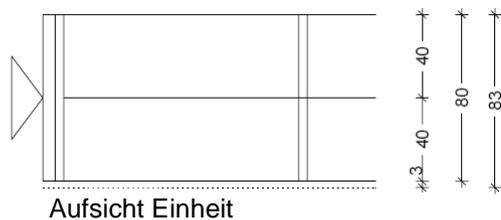
Begriffserläuterungen:

- Stapel = Kartons übereinander
- Einheiten = beide Regale (von vorn und von hinten)
- Rollregal = Einheiten in Reihe gestellt
- Anlage = Rollregale mit Gang zu einem Block gefasst

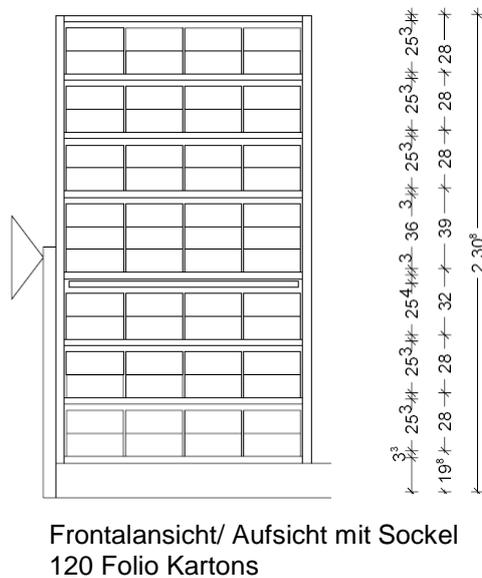
Anlagen mit verschiedenen Anordnungen



Aufsicht 6er Anlage, 6 Rollregale



6er Anlage	
Anzahl Einheiten je Rollregal	6
Anzahl Rollregale	9
Anzahl Fachböden 6er Rollregal	42
Länge Rollregal	7,27
Grundfläche 6er Rollregal	5,8
Grundfläche Gang zwischen Rollregalen	5,8
Hälfte der Grundfläche Gang zwischen Anlagen	5,6
Grundfläche Abstand zur Wand	1,2
Grundfläche Anlage	65,0
Einheiten je Anlage	54
Benötigte Anzahl 6er Rollregal	153
Benötigte Anlagen	17
Benötigte Fläche in m ²	1.108
Bedarfsanmeldung in m ²	1.300



5er Anlage	
Anzahl Einheiten je Rollregal	5
Anzahl Rollregale	9
Anzahl Fachböden 5er Rollregal	35
Länge Rollregal	6,10
Grundfläche 5er Rollregal	4,9
Grundfläche Gang zwischen Rollregalen	4,9
Hälfte der Grundfläche Gang zwischen Anlagen	5,6
Grundfläche Abstand zur Wand	1,2
Grundfläche Anlage	55,6
Einheiten je Anlage	45
Benötigte Anzahl 5er Rollregal	184
Benötigte Anlagen	20
Benötigte Fläche in m ²	1.138
Bedarfsanmeldung in m ²	1.300

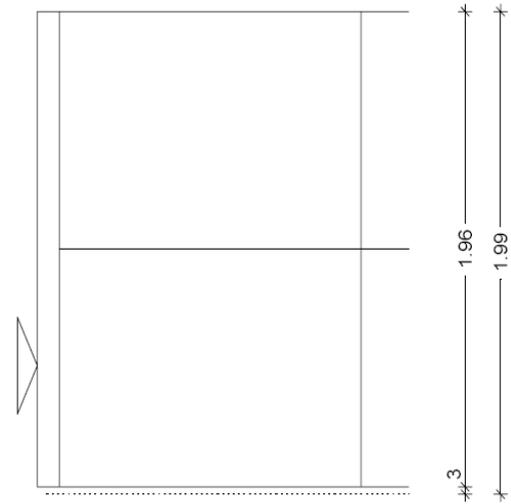
4er Anlage	
Anzahl Einheiten je Rollregal	4
Anzahl Rollregale	9
Anzahl Fachböden 4er Rollregal	28
Länge Rollregal	4,93
Grundfläche 4er Rollregal	3,9
Grundfläche Gang zwischen Rollregalen	3,9
Hälfte der Grundfläche Gang zwischen Anlagen	5,6
Grundfläche Abstand zur Wand	1,2
Grundfläche Anlage	46,2
Einheiten je Anlage	36
Benötigte Anzahl 4er Rollregal	230
Benötigte Anlagen	26
Benötigte Fläche in m ²	1.183
Bedarfsanmeldung in m ²	1.300

3er Anlage	
Anzahl Einheiten je Rollregal	3
Anzahl Rollregale	9
Anzahl Fachböden 3er Rollregal	21
Länge Rollregal	3,76
Grundfläche 3er Rollregal	3,0
Grundfläche Gang zwischen Rollregalen	3,0
Hälfte der Grundfläche Gang zwischen Anlagen	5,6
Grundfläche Abstand zur Wand	1,2
Grundfläche Anlage	36,9
Einheiten je Anlage	27
Benötigte Anzahl 3er Rollregal	307
Benötigte Anlagen	34
Benötigte Fläche in m ²	1.258
Bedarfsanmeldung in m ²	1.300

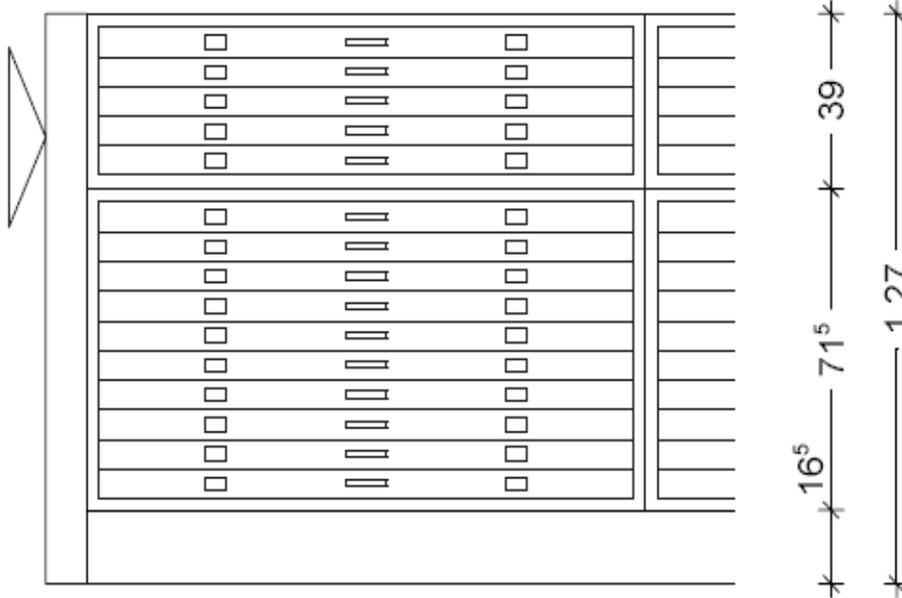
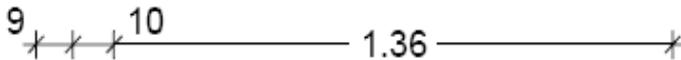
Karten

Bei der Regalierung der Karten wurden verschiedene Varianten betrachtet. Durch den Nutzer wird die Variante mit 15 Kartenschüben übereinander favorisiert. Bei dieser ist die Bedienbarkeit optimal. Im Vergleich wurde eine Anlagenkonfiguration mit 20 Kartenschüben übereinander untersucht. Aufgrund der ermittelten Werte wurde in Abstimmung mit dem Nutzer der angemeldete Bedarf von 300 m² auf 150 m² reduziert.

Rollregale Karten Ausführung	20 Schübe	15 Schübe
Breite Einheit in m	1,36	1,36
Höhe Einheit in m	1,27	1,595
Länge Einheit in m	2,00	2,00
Grundfläche Einheit in m ²	2,72	2,72
Lichte Tiefe Befestigung Rad in m	0,19	0,19
Grundfläche Befestigung in m ²	0,38	0,38
Breite großer Gang in m	2,00	2,00
Breite kleiner Gang dazwischen in m	1,84	1,84
Höhe Schub in m	5-6 cm	5-6 cm
Anzahl Schübe je Einheit	40	30
Anzahl Karten je Schub	50	50



Aufsicht Einheit



Frontalansicht mit Sockel

Anzahl Karten und Schübe

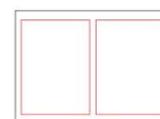
Karten Format	Bedarf Karten	20 Schübe Anzahl Stapel je Schub	15 Schübe Anzahl benötigte Schübe
Anzahl Bedarf Karten Gesamt	37.500		
Karten größer A 0	750	1	15
Karten A 0	1.875	1	38
Karten A 1	25.500	2	255
Karten A 2	5.625	4	28
Karten A 3	3.750	8	9
SUMME benötigte Schübe			345



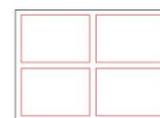
Größer DIN A 0
Anzahl: 1



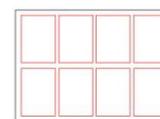
DIN A 0
Anzahl: 1



DIN A 1
Anzahl: 2



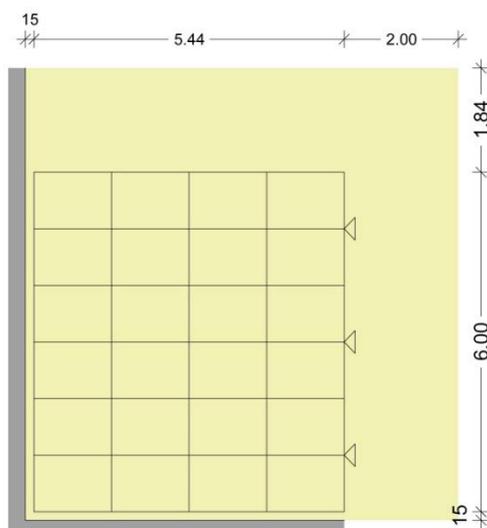
DIN A 2
Anzahl: 4



DIN A 3
Anzahl: 8

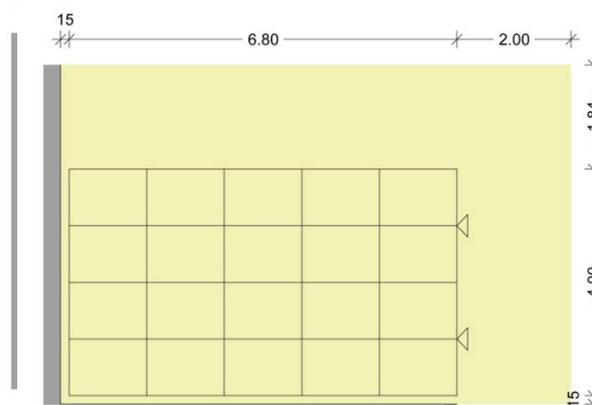
Flächenbedarf

Ausführung	20 Schübe	15 Schübe
Benötigte Einheiten	9	12
benötigte Einheiten aufgerundet	10	12
Grundriss Anordnung	2 Reihen x 5 Elemente	3 Reihen x 4 Elemente
Benötigte Fläche in m²	53,6	60,6
Bedarfsanmeldung in m ²	300	300
Differenz in m ²	246,4	239,4
Bedarf neu in m ²	150,0	150,0



20 Schübe
3 Reihen

Belegung Kartenschrank



15 Schübe
2 Reihen

Fläche: 60,64 m²

Legende - Darstellung der Standorte

1. Bauabschnitt



Öffentlich

(Benutzerraum, Benutzeraufsicht, Beratungsraum, Gruppenarbeitsraum, Veranstaltungsbereich, Ausstellungsraum)



Gemeinsame Nutzung

(Materiallager, Lager für Publikationen, Materiallager Katastrophenschutz, Quarantänerraum, Werkstatt Ausstellungsvorbereitung, Restaurierungswerkstatt)



Stadtarchiv Magazin



Stadtarchiv Verwaltung

(Bürräume, Reprobereich, Akzessionsraum, Kassationsraum, Serverräume)

2. Bauabschnitt



Wissenschaftliche Bibliothek Magazin

(geschlossenes Magazin, Freihandmagazin, 3 Büroräume)

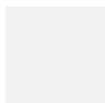


Museen

(Magazine, Präparationsräume, Büroräume, Lagerräume)



Ungenutzter Bestand



Abriss Bestand

Legende - Bewertung der Standorte

++	sehr positiv
+	positiv
-	negativ
--	sehr negativ

Übersicht Standorte



Standort Technisches Rathaus
Lage: Nordosten von Roßlau

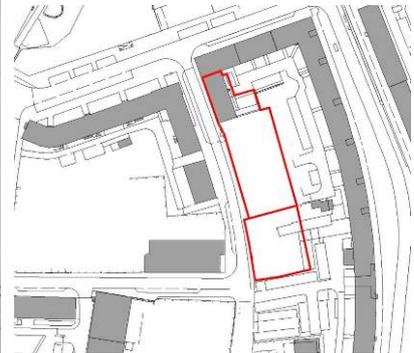
Quelle: <http://maps.google.de/maps?hl=de&tab=wl>



Standorte im Zentrum von Dessau:
(v. o. n. u.)
- Lange Gasse 22
- Schade-Brauerei
- Schlossplatz

2. Standorte mit Erläuterung, Bewertung und Variantenbildung

2.1. Lange Gasse 22, Erweiterungsbau am bestehenden Stadtarchiv



Lageplan Bebauungsfeld
(mit Erweiterungsmöglichkeit
nach Ankauf)

Foto Stadtarchiv aus Richtung Lange
Gasse

Erläuterung Standort

Das zu bearbeitende Baufeld mit einer Größe von 1.752 m² erstreckt sich entlang der Langen Gasse zwischen dieser und der parallel dazu verlaufenden Wohnbebauung an der Zerbster Straße. Südlich des Baufeldes wurde eine zusätzliche optionale Baufläche von 918 m² ausgewiesen.

Das Quartier hat eine zentrale Lage im innerstädtischen Gebiet Dessau-Roßlau. Das Rathaus, der Markplatz und das Rathauscenter befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bearbeitungsgebiet „Lange Gasse 22“ wird im Wesentlichen durch die nördliche Bebauung des derzeitigen Stadtarchivs geprägt. Am östlichen Rand grenzt die langgestreckte Wohnbebauung eines Blockrands der 1950er Jahre an. Im Süden, auf der optionalen Fläche, befinden sich leer stehende Garagen, vereinzelt Kleingebäude und ein aktuell bewohntes Einfamilienhaus.

Das Bestandsgebäude wurde 1898 als Papierlagerhaus der ehemaligen Druckerei Dünnhaupt gebaut. Dieses Gebäude ist Bestandteil der Maßnahme am Standort und soll integriert werden.

Der Standort wird optional bis auf Höhe des IHK Gebäudes verlängert, wodurch eine gestreckte Bebauung vorgegeben wird, die den Blockrand vervollständigt.

Städtebauliche Optionen

Das Quartier stellt einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung des Stadtzentrums im Masterplan Innenstadt dar. Durch die Beseitigung des introvertierten Hinterhofcharakters des Geländes wird die Wiederbelebung des Bereichs zwischen Neumarkt und Rathaus maßgeblich gestärkt.

Das Quartier „Lange Gasse“ zählt offiziell zum „ExWoSt- Modellvorhaben“ im Forschungsfeld „Innovationen für Innenstädte“. Die Quartiersstrategie weist den Standort - aufgrund städtebaulicher Missstände - als Schwerpunktbereich aus; eine Neubebauung der Raumkante wird angezielt.

Vorzugsweise wird das neue Volumen als Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung im Anschluss an das ehemalige Papierlagerhaus der Druckerei Dünnhaupt und heutige Stadtarchiv entlang der Langen Gasse bis auf Höhe der Hobuschgasse geplant. Andere städtebauliche Optionen lässt das Grundstück nicht zu. Mit der geplanten Struktur wird das Gebiet als Blockrand weiterentwickelt. Dies entspricht den Forderungen des Masterplans Innenstadt nach straßenbegleitenden Raumkanten.

Auf diesem Standort gilt es das vorhandene Stadtarchiv zu nutzen und alle restlichen Flächen in einen Erweiterungsbau unterzubringen. Allerdings macht dabei das Bestandsgebäude verhältnismäßig nur einen sehr geringen Teil der einzuplanenden Baumasse aus. Um den gesamten Raumbedarf auf dem gegebenen Platz anzuordnen, ist es notwendig, den Neubau vier- bis fünfgeschossig zu planen. Weiterhin ist es erforderlich, die vorgegebene „optionale“ Bebauungsfläche auf Höhe des IHK Gebäudes in Anspruch zu nehmen, auch um ausreichend Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten.

Erschließung

Die fußläufige Erschließung ist sowohl über die Poststraße als auch die Nantegasse möglich, beide sind von der übergeordneten Kavallerstraße und der Zerbster Straße zu erreichen, hinzu kommt der geschaffene Durchgang Zerbster Straße zur Nantegasse.

Der öffentliche Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Über die Haltestellen „Rabestraße“ und „Zerbster Straße“ erreicht man mehrere Buslinien. Drei Straßenbahnlinien erreicht man über die Station „Nantegasse“.

Mit dem PKW erreicht man das Baufeld analog der fußläufigen Erschließung.

Bewertung

Der Standort ist nur bedingt für die Umsetzung des Bauvorhabens geeignet; Voraussetzung ist eine Inanspruchnahme der optionalen Fläche, welche bislang noch in Privateigentum ist.

Zwar würde am Standort eine straßenbegleitende Neubebauung die stadträumliche Situation verbessern; die innere Struktur des Quartiers verdichten und den Standort im Sinne des Masterplans Innenstadt stärken. Jedoch kann ein Archivbau nur in einer fünfgeschossigen Bauweise realisiert werden, wodurch für die städtebauliche Situation ein sehr massiver Baukörper entsteht. Der entstehende hohe und tiefe Baukörper scheint in der örtlichen Situation sehr groß. Außerdem wird der Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung geringer, wodurch dessen Wohnqualität beeinträchtigt werden kann.

Eine Erweiterungsfähigkeit ist im Rahmen des vorgegeben Baufeldes nicht gegeben.

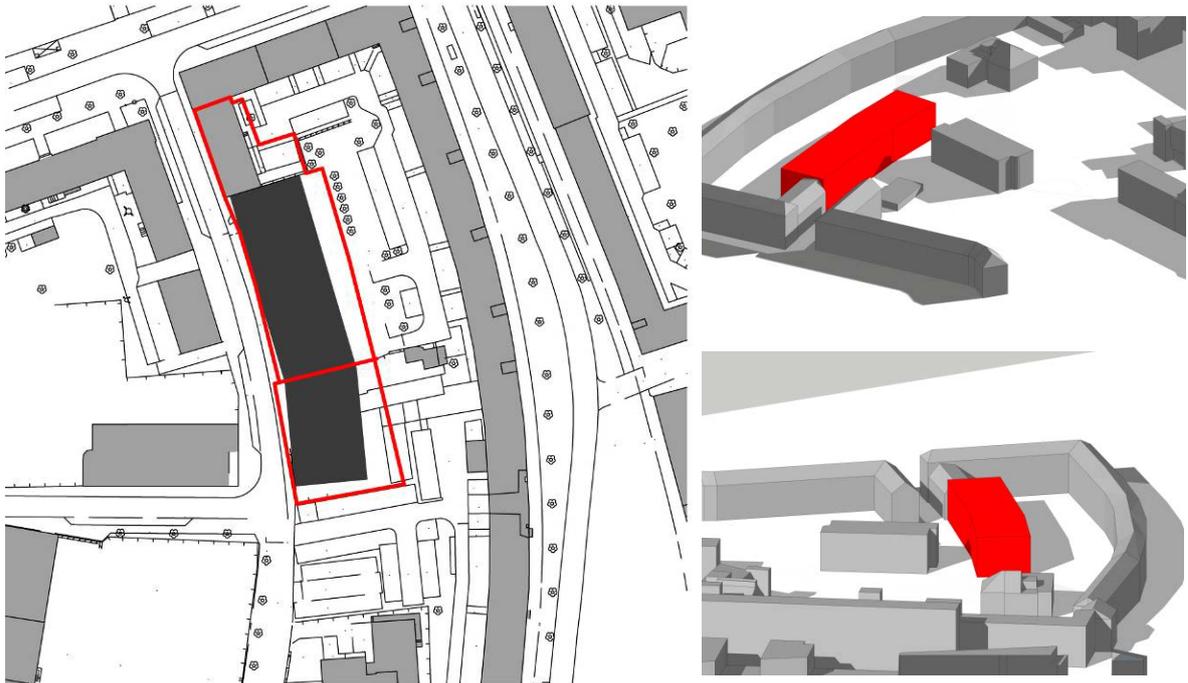
Varianten Lange Gasse:

- 1a** Neubau lang, Funktionen vertikal gestapelt
- 1b** Neubau lang, gemeinsamer Bereich im EG, nur in einem Bauabschnitt realisierbar
- 1c** Neubau Straßenflucht, gemeinsamer Bereich im Bestand, Restfunktionen vertikal gestapelt
- 1d** Neubau Straßenflucht, gemeinsamer Bereich im Bestand, nur in einem Bauabschnitt realisierbar

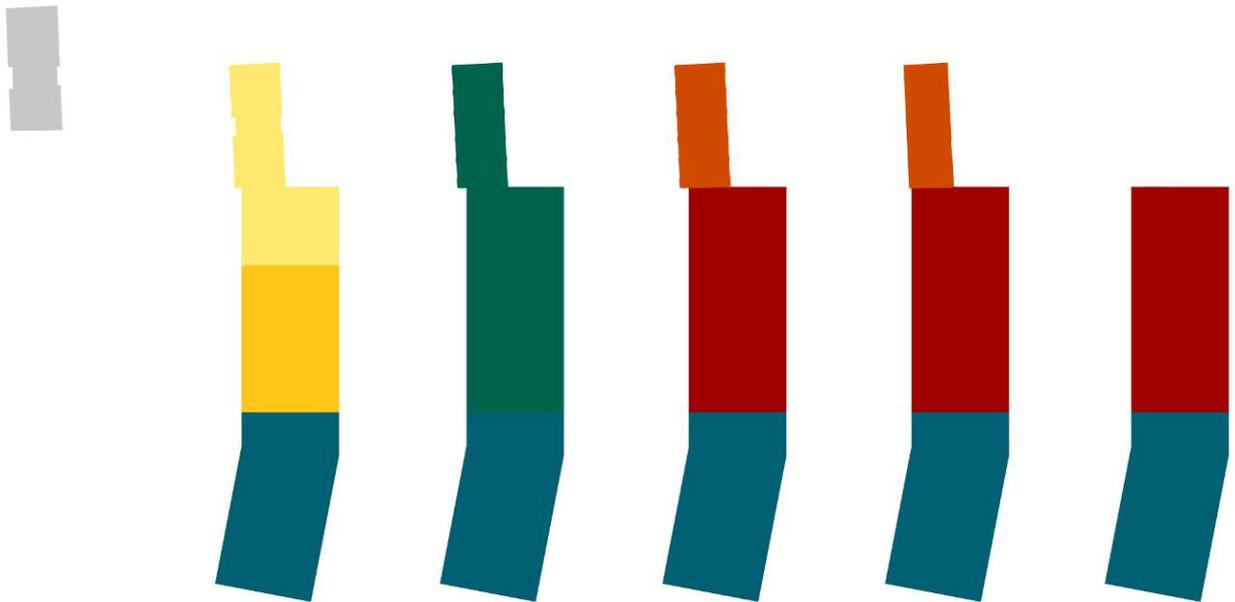
- 2a** Neubau kompakt, Funktionen vertikal gestapelt
- 2b** Neubau kompakt, gemeinsamer Bereich im EG, nur in einem Bauabschnitt realisierbar
- 2c** Neubau kompakt, gemeinsamer Bereich im Bestand, Restfunktionen vertikal gestapelt
- 2d** Neubau kompakt, gemeinsamer Bereich im Bestand, nur in einem Bauabschnitt realisierbar

Variante 1 b

Neubau lang - gemeinsamer Bereich im EG, nur in einem Bauabschnitt realisierbar



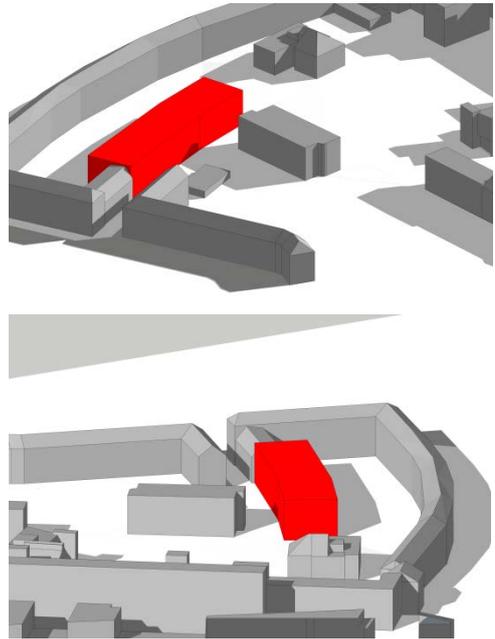
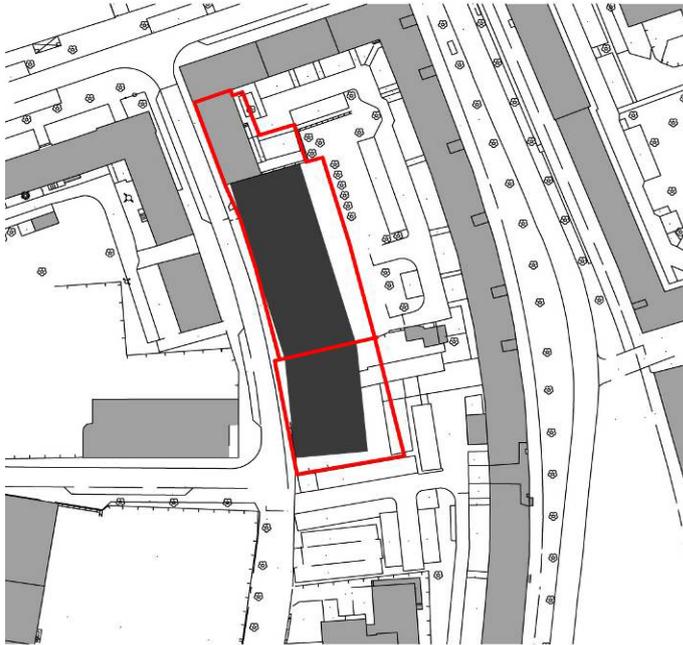
Lageplan 1:2000



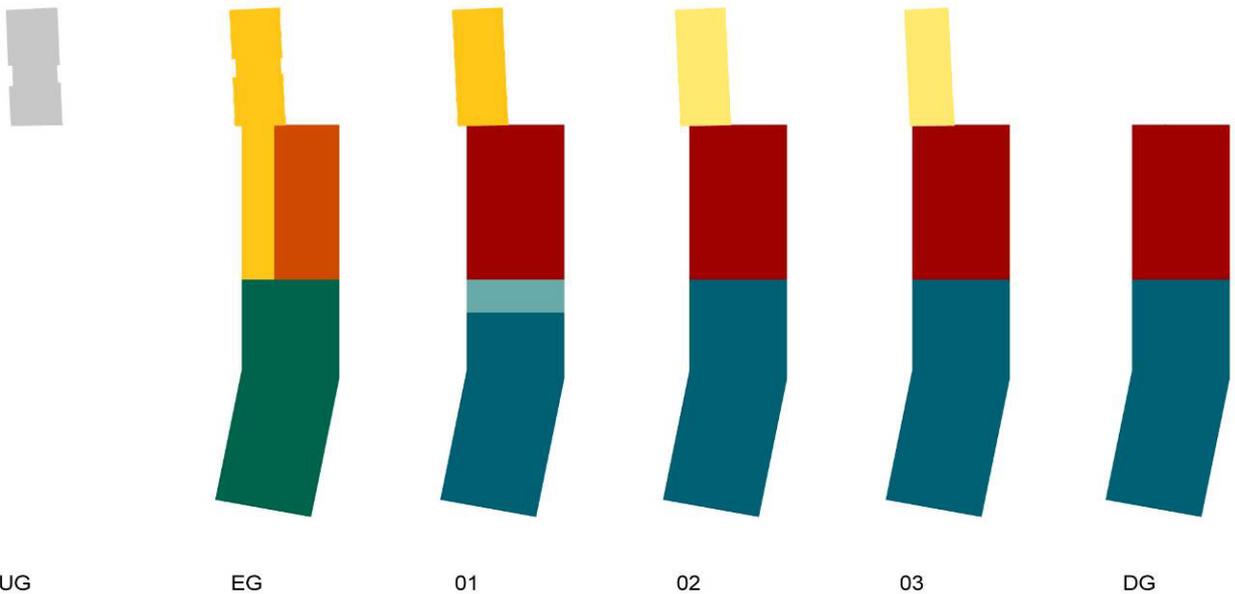
	UG	EG	01	02	03	DG
Höhe Investitionskosten	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	-	-	-	-	-	-
Lage	+	+	+	+	+	+
Städtebauliche Verbesserung	+	+	+	+	+	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	--	--	--	--	--
Grundstücksflächen- Bedarf	+	+	+	+	+	+
Eignung von Bestandsgebäuden	-	-	-	-	-	-
Erwerbskosten	-	-	-	-	-	-
Entfernung Hauptverwaltung	+	+	+	+	+	+
Erreichbarkeit für Besucher	++	++	++	++	++	++
langfristige Erweiterung	--	--	--	--	--	--
Attraktivität Umfeld	+	+	+	+	+	+
Erreichbarkeit ÖPNV	+	+	+	+	+	+
Erreichbarkeit mit MIV	+	+	+	+	+	+
Parkmöglichkeiten	-	-	-	-	-	-
Umsetzung Bauabschnitte	-	-	-	-	-	-
mögliche bauliche Vielfalt	-	-	-	-	-	-
Interne Erschließung	-	-	-	-	-	-
Energetische Bilanz	-	-	-	-	-	-

Variante 1 c

Neubau Straßenflucht - gemeinsamer Bereich im Bestand, Restfunktionen vertikal gestapelt



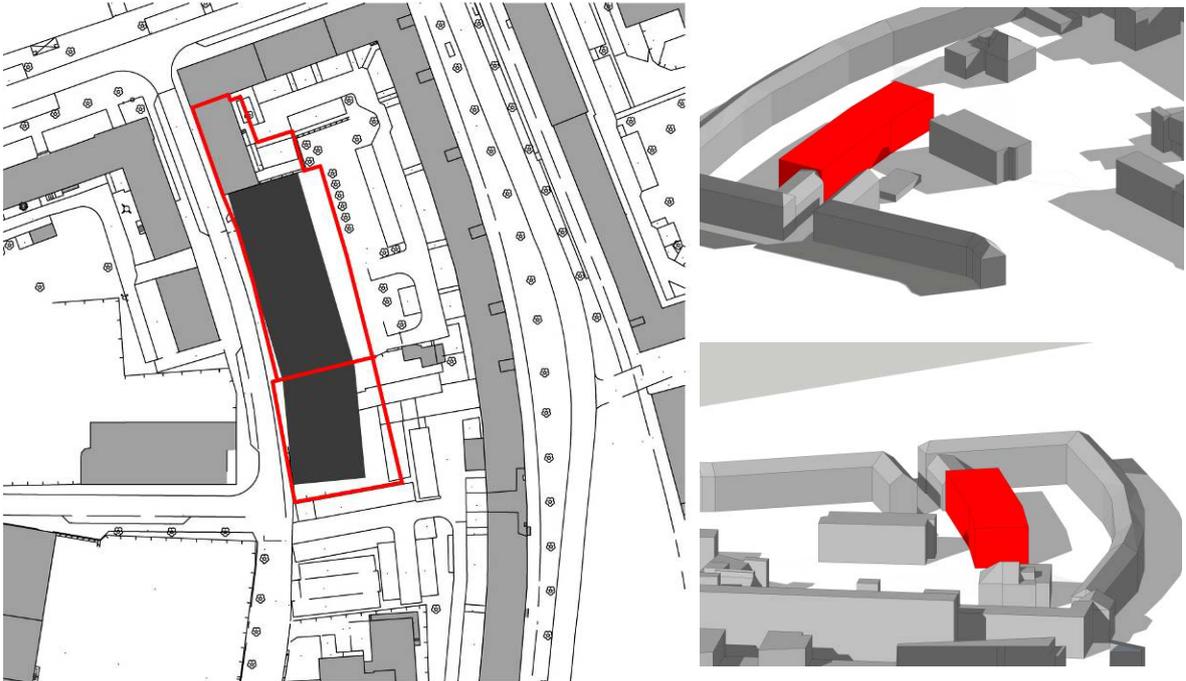
Lageplan 1:2000



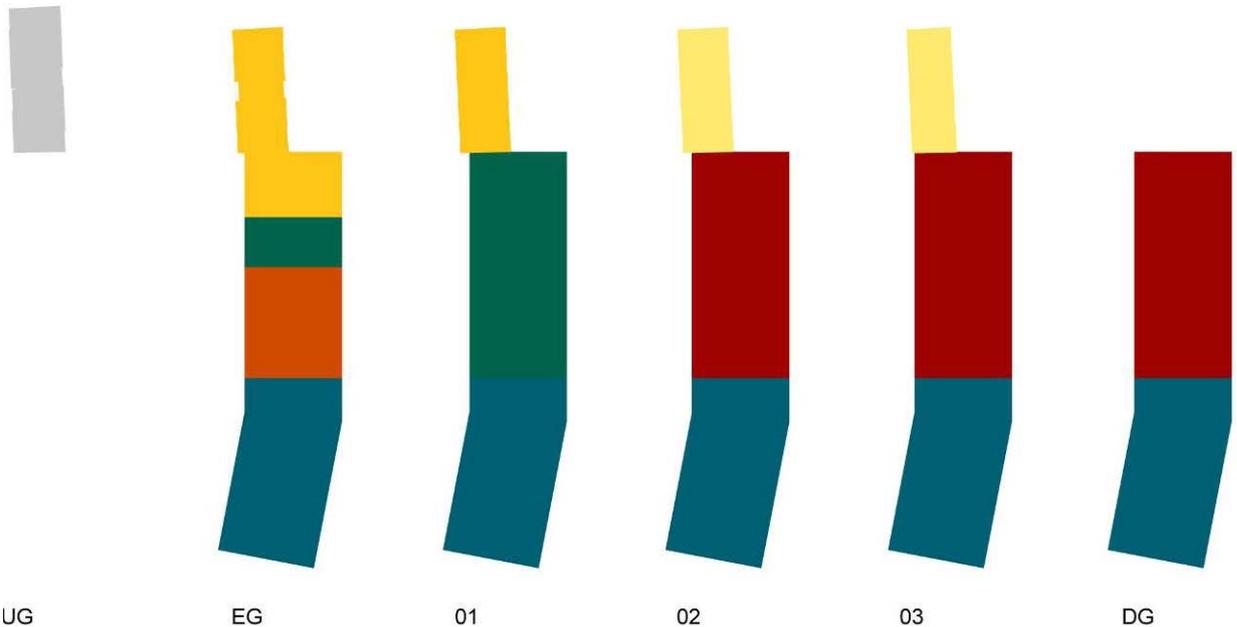
Höhe Investitionskosten	-	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	-	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	-

Variante 1 d

Neubau Straßenflucht - gemeinsamer Bereich im Bestand, nur in einem Bauabschnitt realisierbar

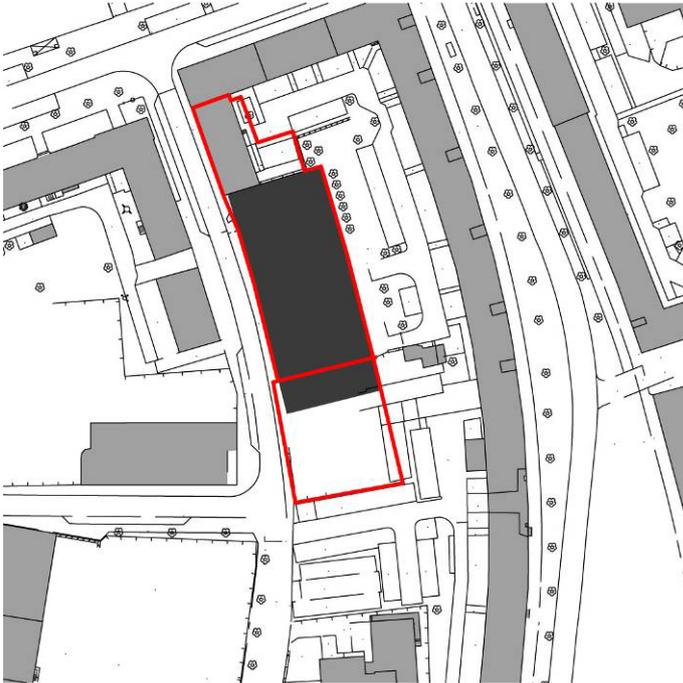


Lageplan 1:2000

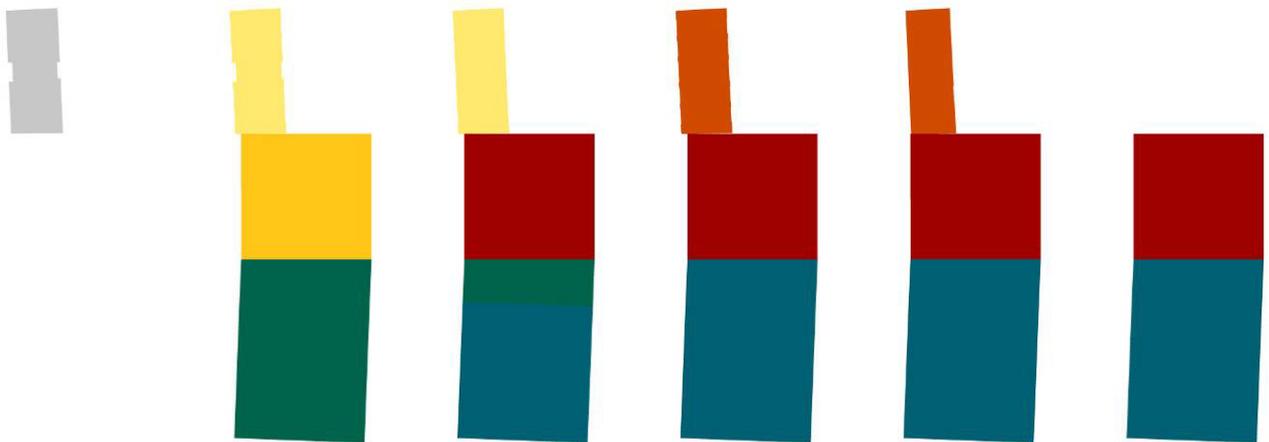
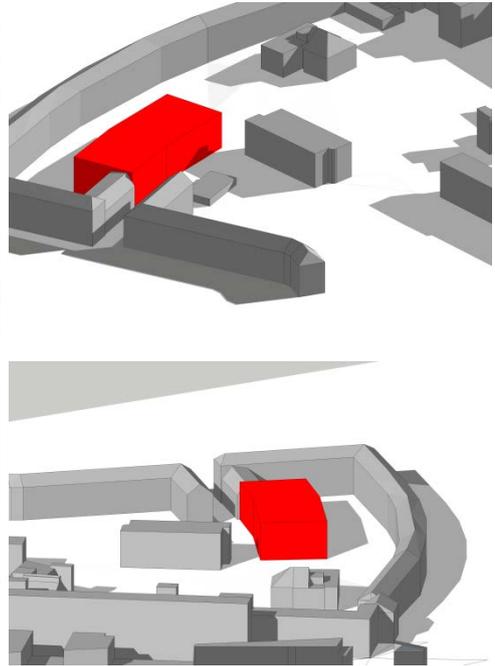


Hohe Investitionskosten	-	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	-	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Alte Bausubstanz	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Stadtbauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	-

Variante 2 a
Neubau kompakt - Funktionen vertikal gestapelt



Lageplan 1:2000



UG

EG

01

02

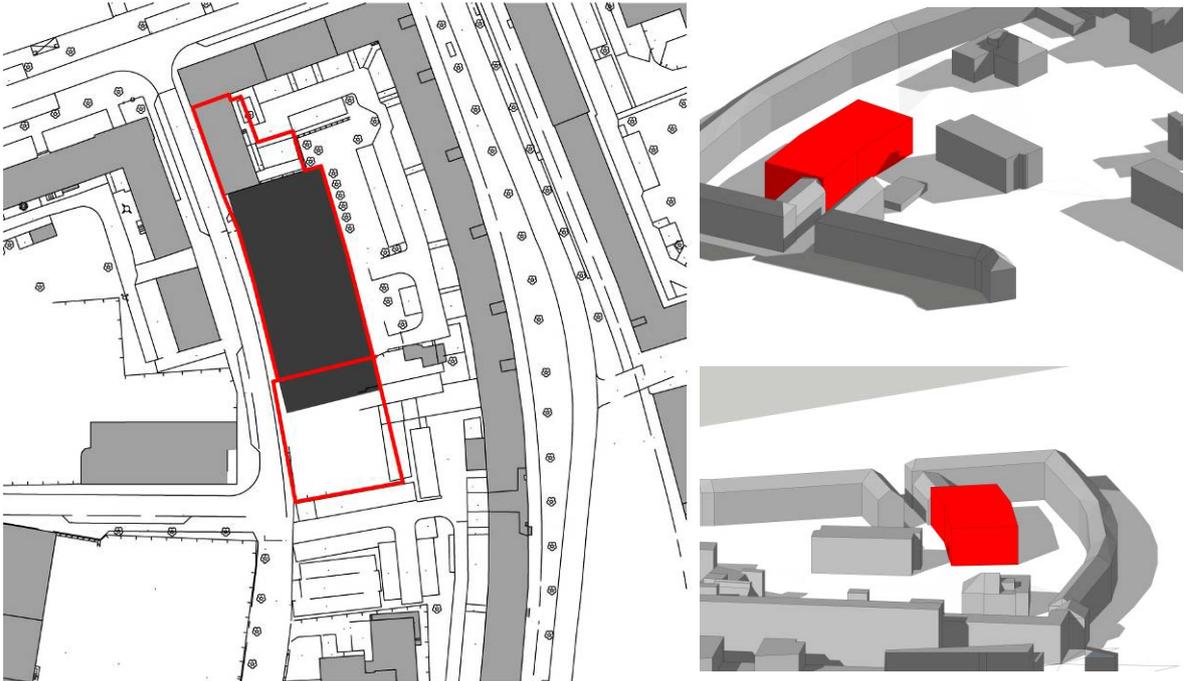
03

DG

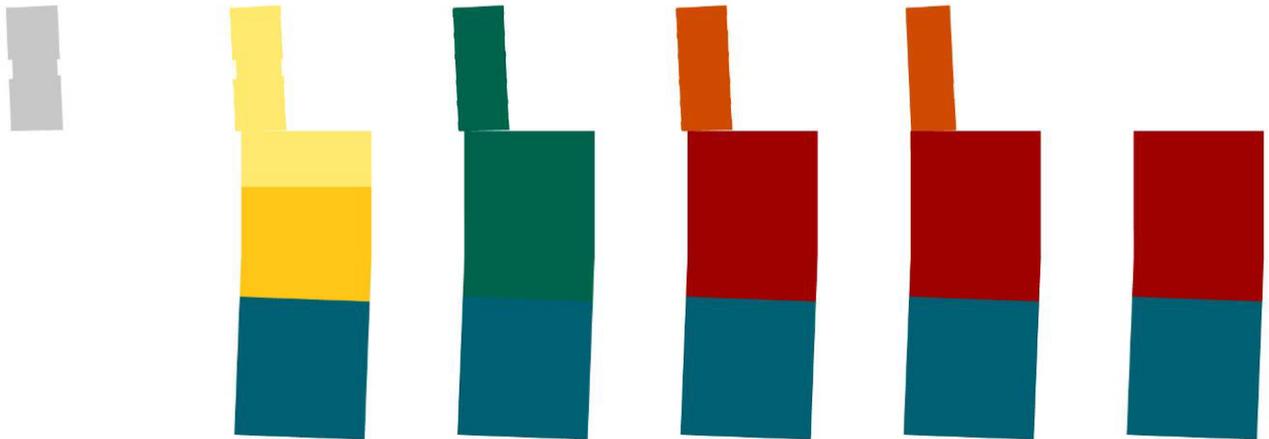
Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 2 b

Neubau kompakt - gemeinsamer Bereich im EG, nur in einem Bauabschnitt realisierbar



Lageplan 1:2000



UG

EG

01

02

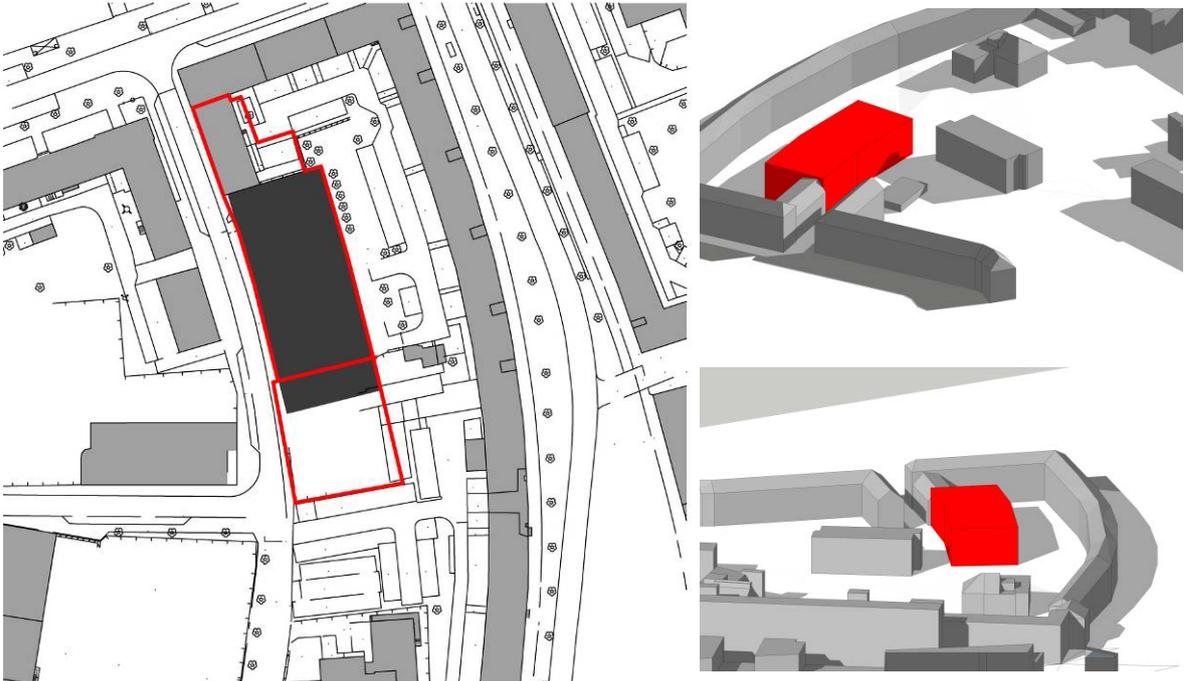
03

DG

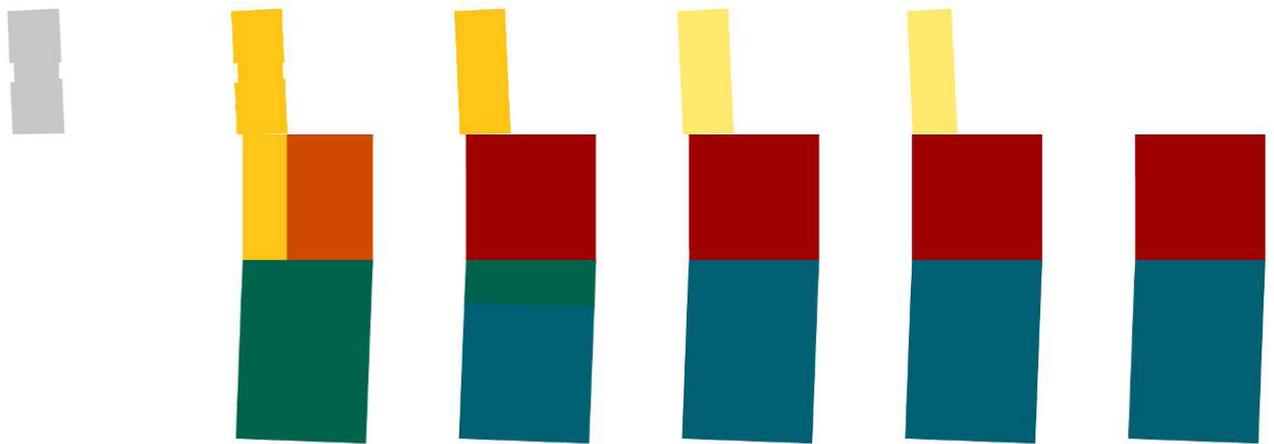
Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 2 c

Neubau kompakt - gemeinsamer Bereich im Bestand- Restfunktionen vertikal gestapelt



Lageplan 1:2000



UG

EG

01

02

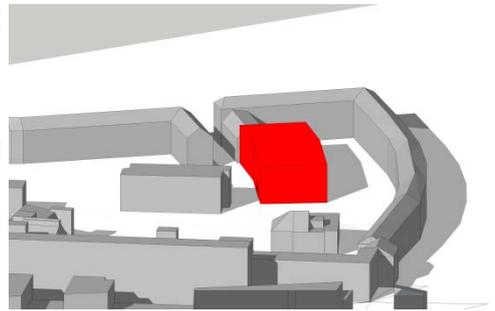
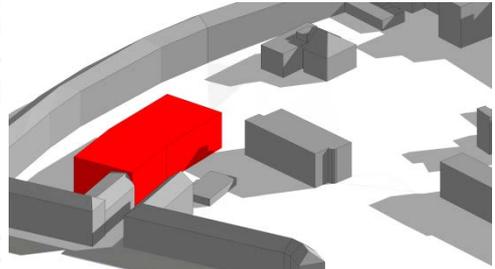
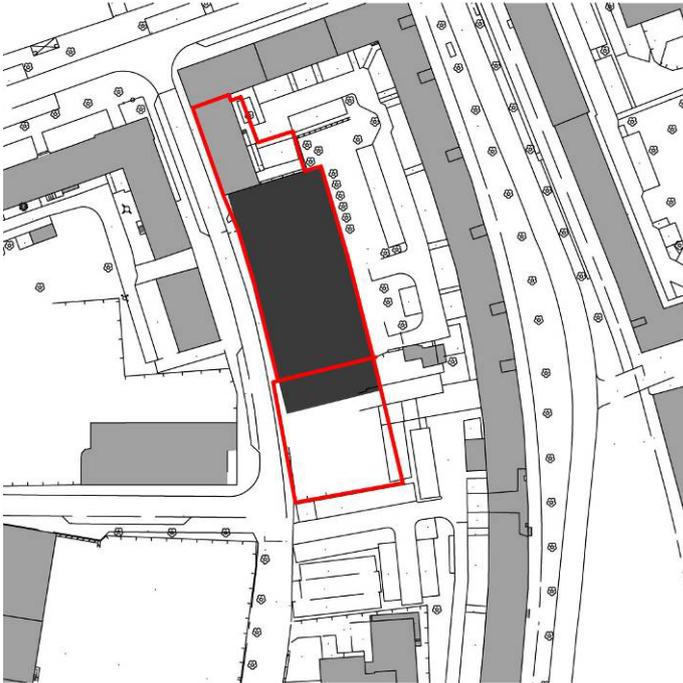
03

DG

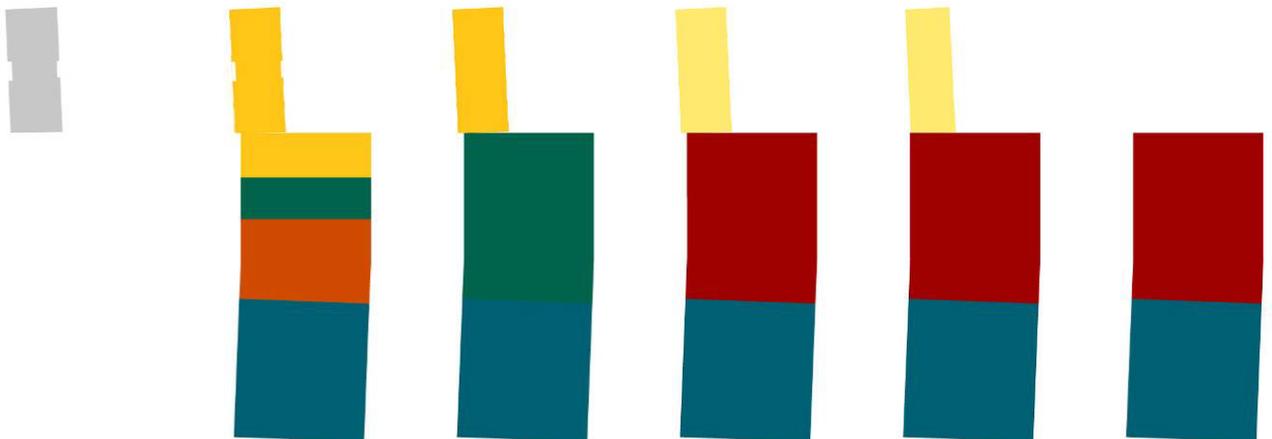
Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten	+	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 2 d

Neubau kompakt - gemeinsamer Bereich im Bestand, nur in einem Bauabschnitt realisierbar



Lageplan 1:2000



UG

EG

01

02

03

DG

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	--	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

2.2. Ehemalige Schade-Brauerei/ Lange Gasse



Lageplan Bebauungsfeld

Foto aus Richtung Lange Gasse

Erläuterung

Der zu untersuchende Standort „Schade-Brauerei“ liegt in der Innenstadt Dessau im Quartier „Lange Gasse“. Das 3.048 m² große Baufeld wird von der Nantegasse, Langen Gasse und Hobuschgasse begrenzt. Die einzige darauf erhaltene Bausubstanz ist die Schade-Brauerei.

Im Verlauf der Bearbeitung wurde ein alternatives Baufeld mit 4.568 m² festgelegt, welches sich im Wesentlichen östlich der Schade-Brauerei erstreckt. Die Umgebung des Baufeldes ist hauptsächlich von Wohnbebauung der 1950er und 1960er Jahre geprägt. Am östlichen Rand der vorgelagerten Fläche steht das solitäre Brauhaus, im Norden wurde der Neubau der IHK eingeordnet. Beim Baufeld handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Schade-Brauerei. Das „Kellereigebäude mit Flaschenbier-Abfüllerei“ wurde in den Jahren 1927/28 als Erweiterung zur vorhandenen Brauerei gebaut. Ganze 10 Jahre später erfolgte eine Erweiterung über dem Kellereigebäude - die Kühlschiffhalle und eine keimfreie Belüftungsanlage. Zeitgleich wurden Aufenthaltsräume für die Arbeiter eingebaut. Letzter Nutzer des Gebäudes war bis 1990 der VEB Brauerei Dessau BT II im Getränk kombinat Dessau, gegenwärtig ist es in Privatbesitz.

Das hohe Solitärgebäude der Brauerei mit der leer stehenden bzw. bis vor kurzem als Parkplatz genutzten Freifläche prägt die Umgebung stark.

Städtebauliche Optionen

Das Quartier „Lange Gasse“ stellt einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung des Stadtzentrums im Masterplan Innenstadt dar. Durch die Reaktivierung des Standorts der Schade-Brauerei würde die Wiederbelebung des Bereichs zwischen Neumarkt und Rathaus maßgeblich gestärkt werden.

Der Standort „Schade-Brauerei“ zählt zu den „ExWoSt- Modellvorhaben“ und gilt dabei sogar als Schlüsselimmobilie. Die Quartiersstrategie zeigt für den Standort - je nach Wiedernutzbarkeit des Brauereigebäudes - Varianten der Reaktivierung auf.

In Variante 1 wird die Immobilie durch eine denkmalgerechte Sanierung des südlichen Gebäudebestandes sowie einen Rückbau und Vermarktung des nördlichen Teils wieder aktiviert.

In den Varianten 2 und 3 wird die Schade-Brauerei rückgebaut und das Grundstück bzw. Teilgrundstücke vermarktet. Angezielt wird, die Raumkanten des Quartiers zu fassen. In beiden Varianten ist der südliche Teil des Standortes für ein Archiv nutzbar angenommen.

In Variante 1 gilt es dem südlichen Teil der alten Schade-Brauerei eine neue Funktion zu geben um vorhandene Potentiale der Stadt zu nutzen. Die Bruttogrundfläche des Bestandsgebäudes reicht für das geforderte Raumprogramm aus, jedoch ist zu beachten, dass eine Kellernutzung für Depots und Magazine nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren ist. Diese Variante sieht einen Ergänzungsneubau östlich des Brauereigebäudes an der Straßenkante der Langen Gasse/ Hobuschgasse vor.

Varianten 2 und 3 ermöglichen einen kompletten Archivneubau.

Erschließung

Zu Fuß erreicht man das Baufeld über die Nantegasse, die Lange Gasse und die Hobuschgasse mit ihren Durchgängen zur Ratsgasse und Kavaliestraße.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut über die Haltestelle „Zerbster Straße“ angebunden, hier erreicht man mehrere Buslinien. Die Station „Nantegasse“ ermöglicht ebenfalls eine gute Erreichbarkeit durch insgesamt 3 Straßenbahnlinien.

Mit dem PKW erreicht man das Baufeld ebenfalls über die anliegenden Straßen.

Bewertung

Der Standort ist **sehr gut** für die Umsetzung des Bauvorhabens geeignet. Sowohl für Reaktivierung eines Bestandsgebäudes mit Ergänzungsneubau als auch als Neubau in kompakter und energetisch günstiger Bauweise. Außerdem kann in Bauabschnitten geplant werden.

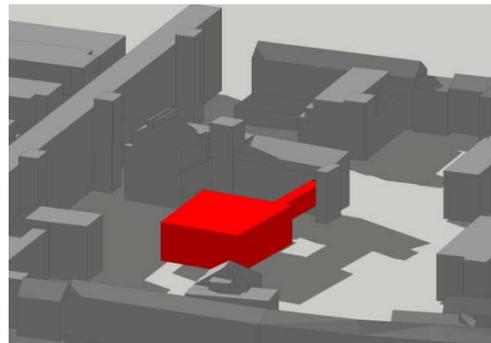
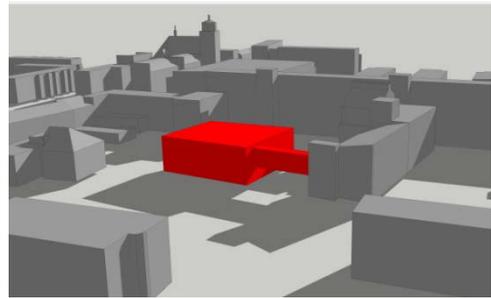
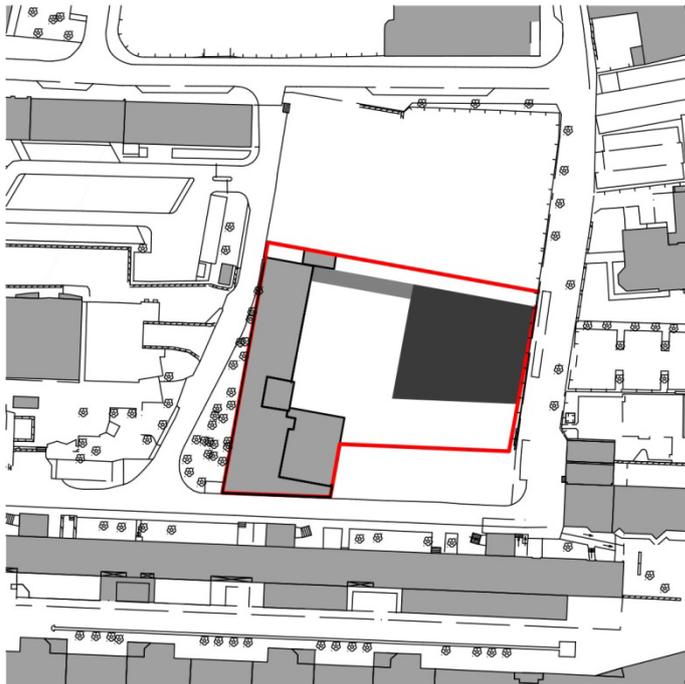
Sowohl der Erhalt des historischen Brauereigebäudes mit Ergänzungsneubau als auch ein Komplettneubau könnte die stadträumliche Situation verbessern; die innere Struktur des Quartiers verdichten und den Standort im Sinne des Masterplans Innenstadt stärken. Möglichkeiten für eine städtebaulich optimale Einordnung und für eine spätere Erweiterung des Archivs bestehen in allen Varianten.

Varianten Schade- Brauerei:

- 1 Neubau kompakt für Archiv und Wissenschaftliche Bibliothek, nördlicher Kubus mit Brücke
- 2 Komplettneubau Kompakt
- 3 Komplettneubau zweigeteilt mit Erweiterungsfläche

Variante 1

Neubau kompakt für Archiv und Wissenschaftliche Bibliothek, nördlicher Kubus mit Brücke



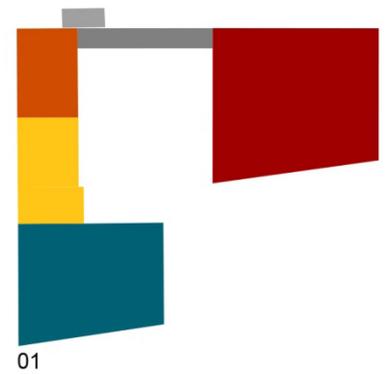
Lageplan 1:2000



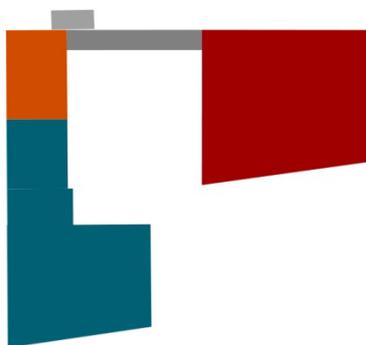
UG



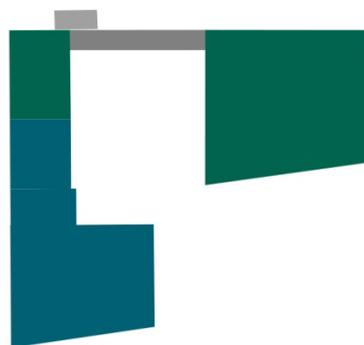
EG



01



02



03



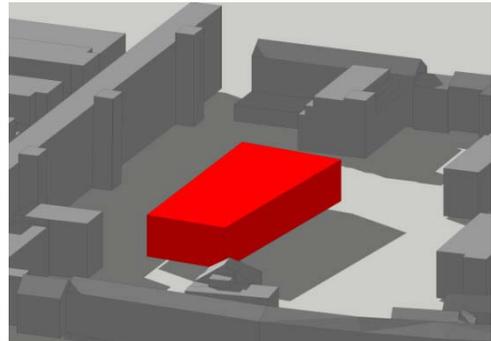
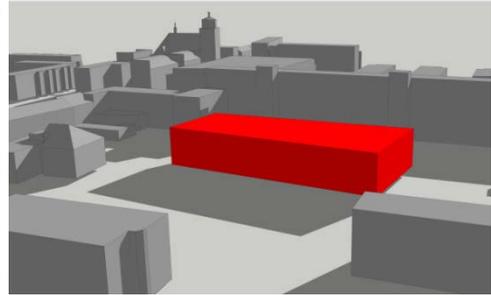
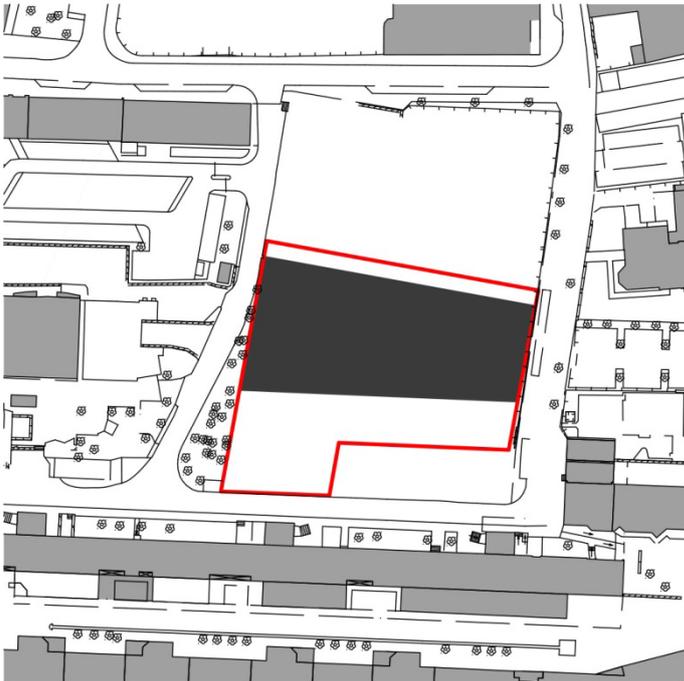
04



05

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	++	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	+	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	-

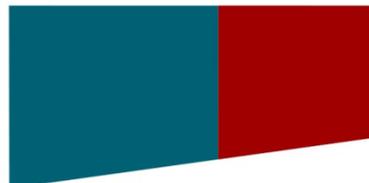
Variante 2
Komplettneubau kompakt



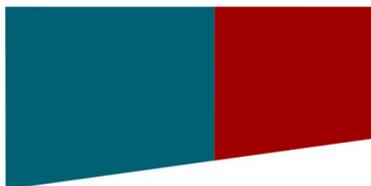
Lageplan 1:2000



EG



01



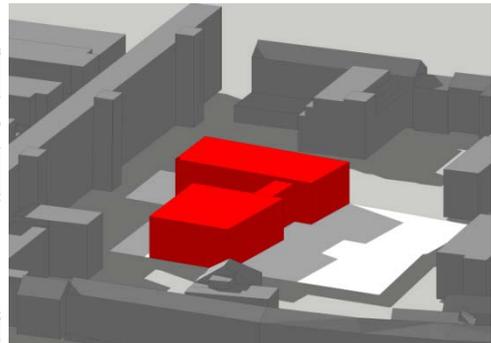
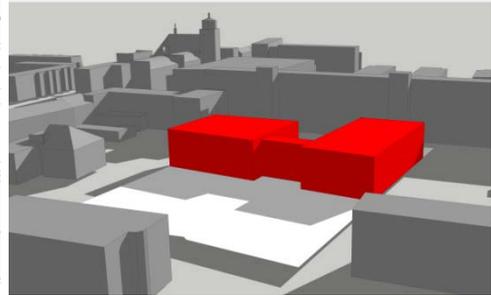
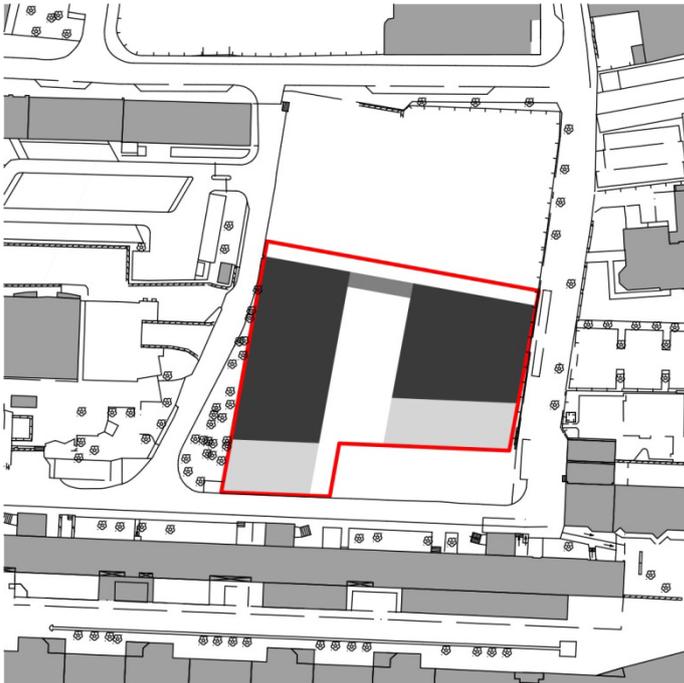
02



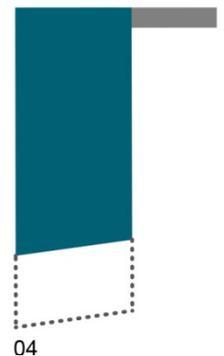
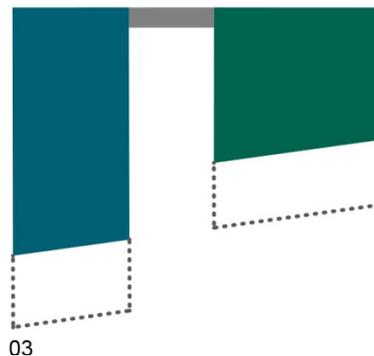
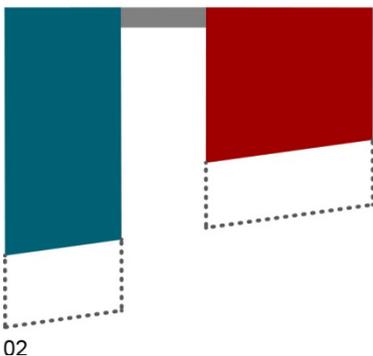
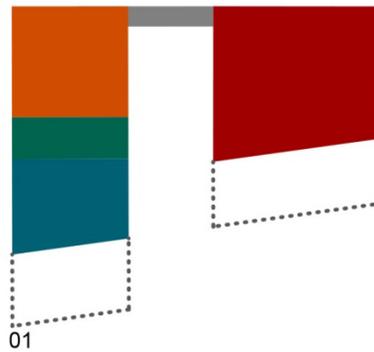
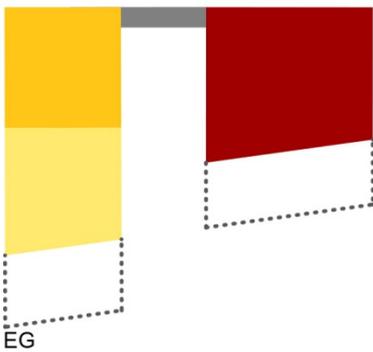
03

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	++	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	+	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	++

Variante 3
 Komplettneubau zweigeteilt mit Erweiterungsfläche

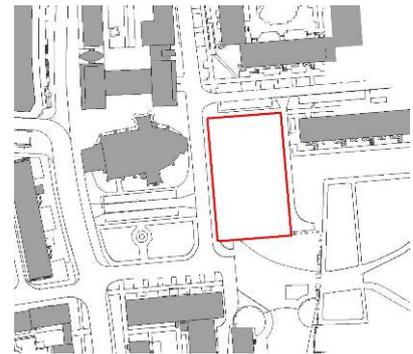


Lageplan 1:2000



Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	++	Erwerbskosten	+	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	++	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	+	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	+

2.3. Standortunabhängiger Neubau (Schlossplatz)



Lageplan Bebauungsfeld

Foto aus Richtung Schlosspark (mit Bestandsgebäude)

Erläuterung

Der Standort mit dem 2.439 m² großen Baufeld liegt im innerstädtischen Bereich Dessau-Roßlau und wird von Marienkirche, dem Johannbau des Residenzschlusses mit dem Rest des Schlossparks und der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Das Quartier hat eine zentrale Lage im innerstädtischen Gebiet von Dessau-Roßlau. Das Rathaus und das Rathauscenter von Dessau befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Moment befindet sich auf dem Baufeld eine als Depot teilgenutzte Schule. Vorher befand sich seit dem 18. Jahrhundert die Hauptwache und Orangerie des Residenzschlusses an diesem Standort.

Das Baufeld sollte den Rahmen für einen standortunabhängigen Baukörper bilden.

Ein Neubau könnte an dieser Stelle einen wichtigen Baustein zur Innenstadtreparatur darstellen.

Städtebauliche Optionen

Die Entwicklung des Standortes mit einem Neubau könnte entsprechend des Masterplans Innenstadt ein wichtiges Bindeglied zwischen Innenstadt und Residenzschloss und Mulde werden.

Derzeit befindet sich auf dem Bearbeitungsstandort eine alte Schule, die nicht mehr als solche genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass an dessen Stelle ein Neubau errichtet werden soll. Der geplante Neubau könnte als den Schlossplatz begrenzendes Solitär errichtet werden. Um den gesamten Raumbedarf auf dem gegebenen Bebauungsfeld anzuordnen, ist es notwendig, den Neubau fünfgeschossig und sehr kompakt zu planen.

Erschließung

Die fußläufige Erschließung ist sowohl über die Schlossstraße, als auch die Marktstraße möglich. Hinzu kommt der Weg durch den alten Schlosspark aus Richtung Mulde. Der öffentliche Nahverkehr ist über die Haltestelle „Rathaus“, an welcher mehrere Buslinien halten, angebunden.

Mit dem PKW erreicht man den Standort analog der fußläufigen Erschließung. Das Parken ist auf dem Schlossplatz möglich.

Bewertung

Der Standort ist grundsätzlich für die Umsetzung des Bauvorhabens geeignet.

Das Bauvorhaben kann prinzipiell auf dem Grundstück realisiert werden, allerdings nur in einer fünfgeschossigen Bauweise. Als Neubau weist der Baukörper eine kompakte Bauweise auf, die energetisch günstig ist und niedrige Unterhaltskosten erwarten lässt.

Außerdem kann sehr gut in Bauabschnitten geplant werden.

Eine Erweiterungsfähigkeit ist aufgrund des kleinen Baufeldes nicht gegeben.

Der Neubau würde aufgrund seiner massiven Bauweise die stadträumliche Situation jedoch nicht verbessern, da sich das jetzige Bestandsgebäude besser in die Umgebungsbebauung einfügt. Ein fünfgeschossiger Bau stünde beispielsweise der Marienkirche unverhältnismäßig gegenüber.

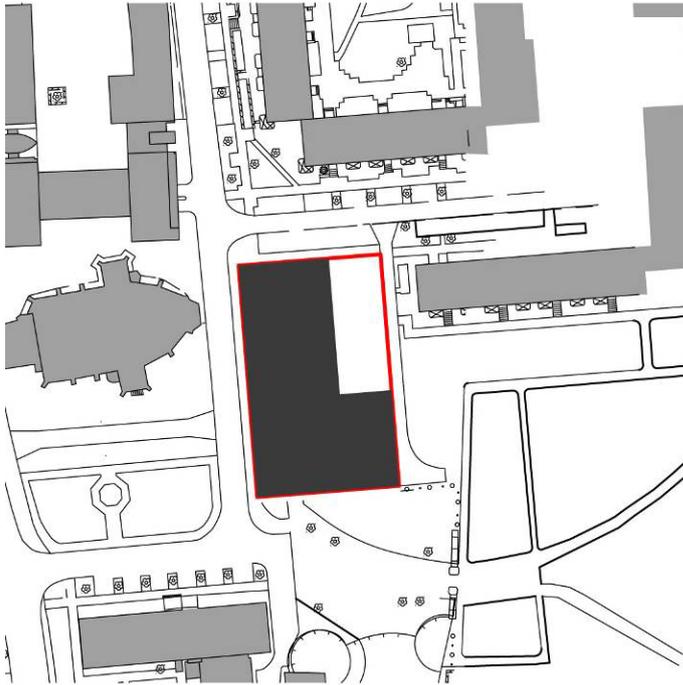
Varianten Standortunabhängiger Neubau (Schlossplatz):

- 1a** Neubau Winkel Süd
- 1b** Neubau Winkel Nord, erster Bauabschnitt im Süden
- 1c** Neubau schräger Winkel Ost

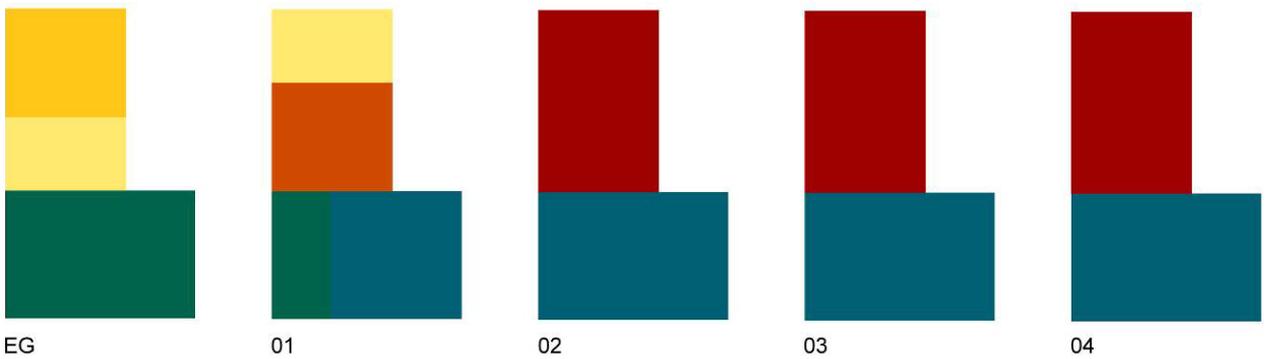
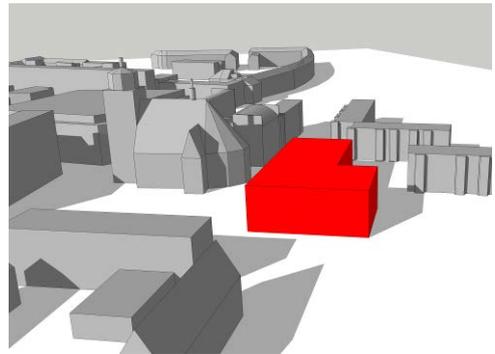
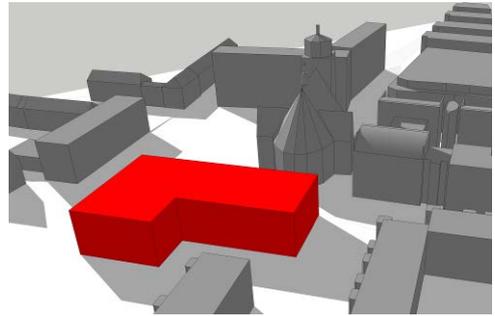
- 2** Neubau über die gesamte Länge des Bearbeitungsgebiets, viergeschossige Fuge für gemeinsamen Bereich

- 3 a** Neubau kompakt
- 3 b** Neubau kompakt

Variante 1a
Neubau Winkel Süd

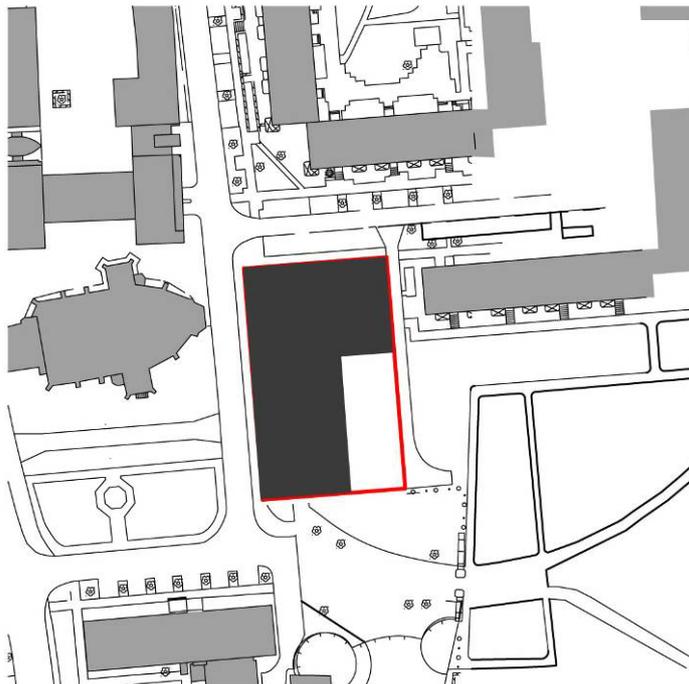


Lageplan 1:2000

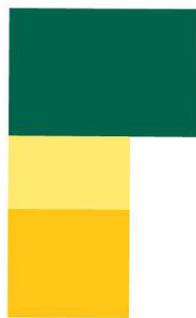
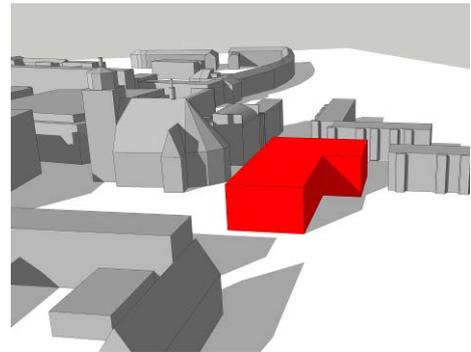
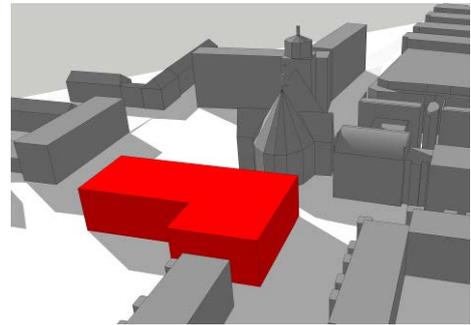


Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 1 b
 Neubau Winkel Nord, erster Bauabschnitt im Süden



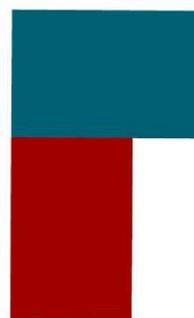
Lageplan 1:2000



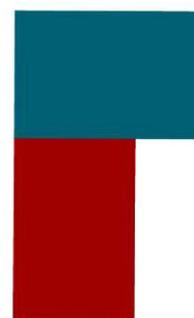
EG



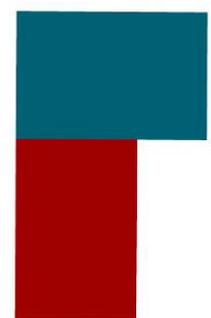
01



02



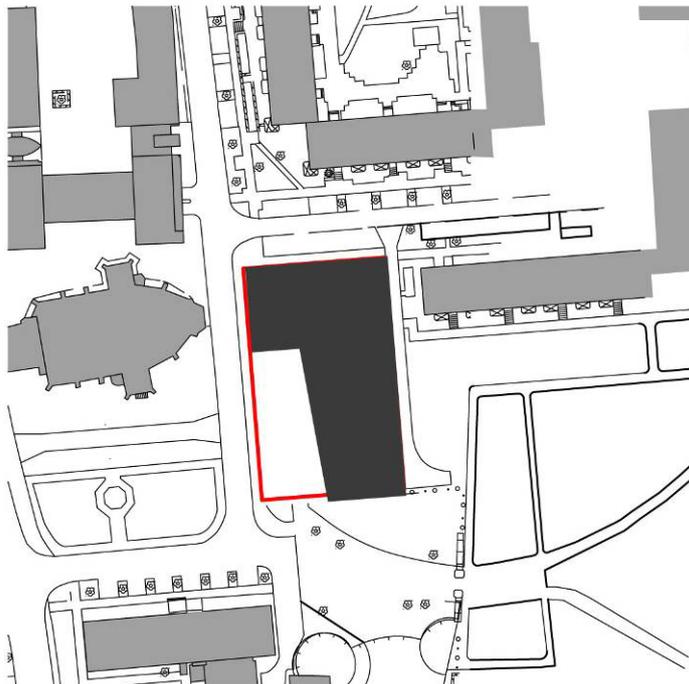
03



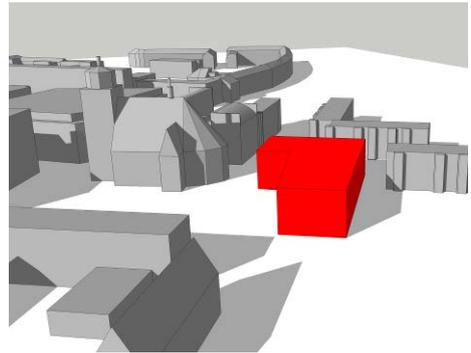
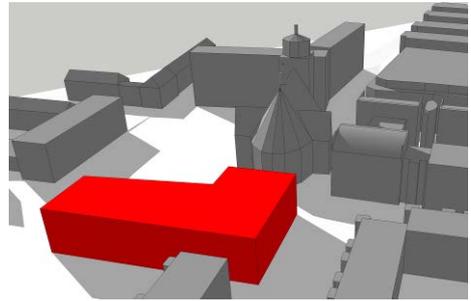
04

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 1 c
Neubau schräger Winkel Ost



Lageplan 1:2000



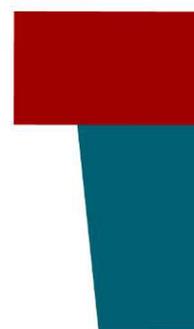
EG



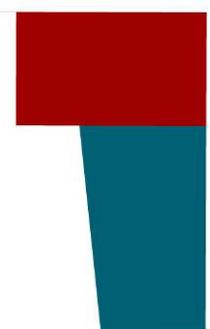
01



02



03

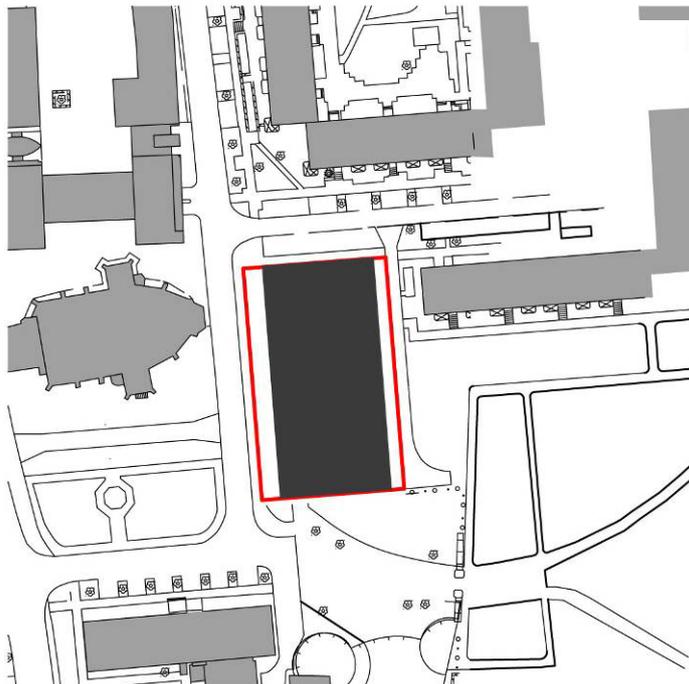


04

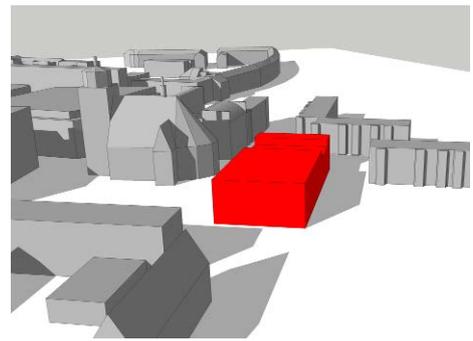
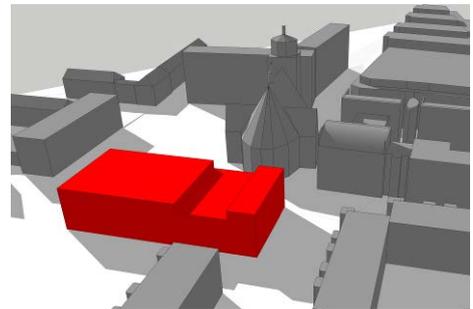
Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Variante 2

Neubau über gesamte Länge des Bearbeitungsgebiets, viergeschossige Fuge für gemeinsamen Bereich



Lageplan 1:2000



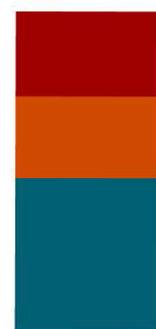
EG



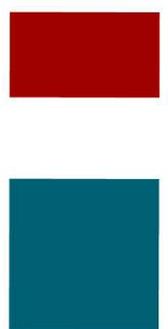
01



02



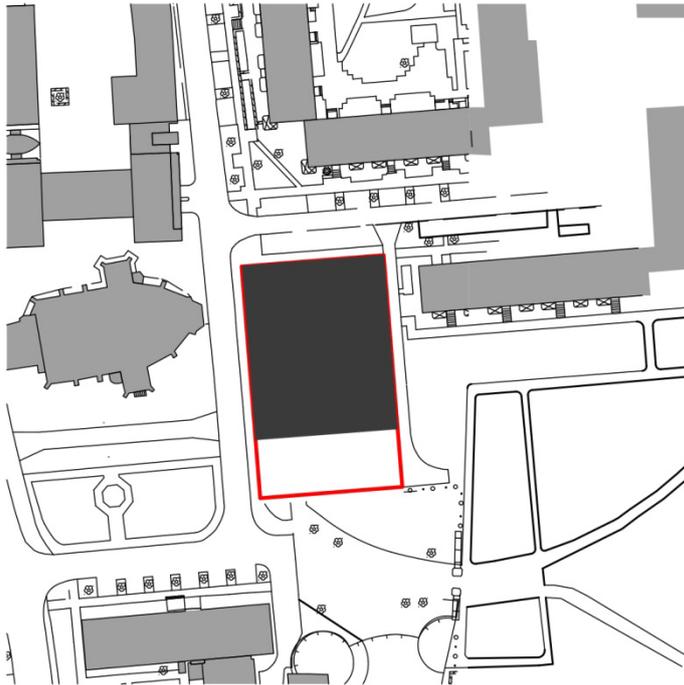
03



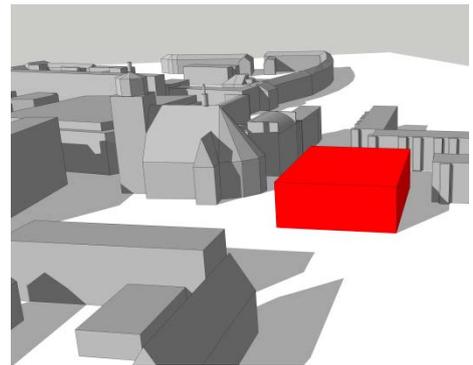
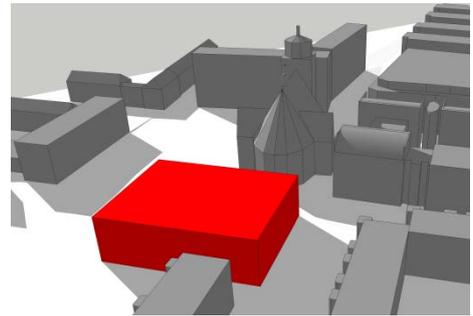
04

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	++

Variante 3 a
Neubau kompakt



Lageplan 1:2000



EG



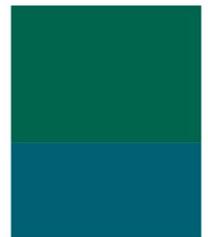
01



02



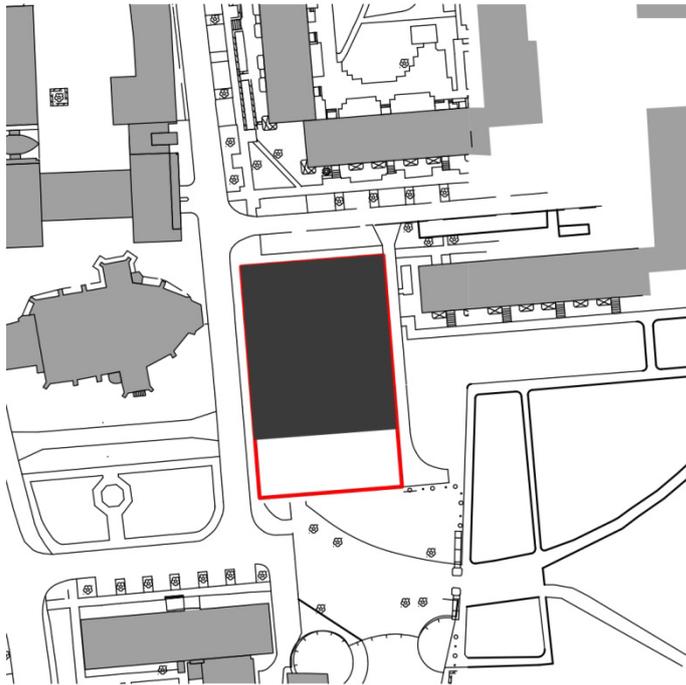
03



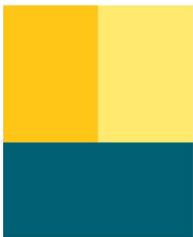
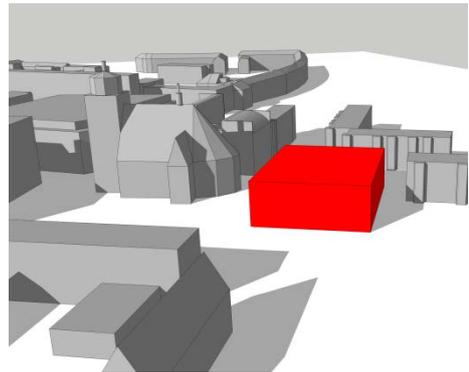
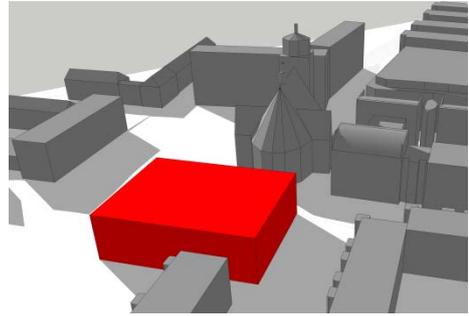
04

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	++	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	++

Variante 3 b
Neubau kompakt



Lageplan 1:2000



EG



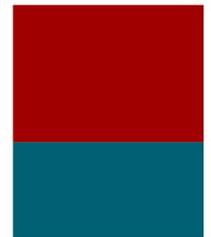
01



02



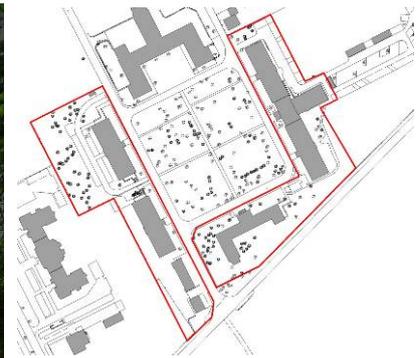
03



04

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	++	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	-	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	++

2.4. Technisches Rathaus Dessau- Roßlau



Lageplan Bebauungsfeld

Foto Technisches Rathaus

Erläuterung

Der Standort mit einem Baufeld von insgesamt 17.601 m² liegt am östlichen Rand des Ortsteils Roßlau. Im Moment sind hier bzw. in den angrenzenden Gebäuden Ämter wie das Amt für Umwelt- und Naturschutz und das Gesundheitsamt untergebracht.

Nördlich des Baufeldes grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an, welche von Wald- und Wiesenstücken umgeben ist. Weiter westlich gelegen befinden weitere Geschößwohnungsbauten.

Bei dem Baufeld handelt es sich um ein historisches Kasernengelände aus den 1930er Jahren.

Zum genannten Flurstück gehören insgesamt 6 Gebäude, welche um einen kleinen Park herum gruppiert sind.

Städtebauliche Optionen

Die bestehenden Gebäude können das geforderte Raumprogramm aufnehmen. Es sind keine Ergänzungsbauten geplant.

Beim Bestand handelt es sich um Zeilenbauten, von denen zwei bereits durch einen Glas-Verbinder gekoppelt wurden. Die Gebäude haben jeweils zwei Obergeschosse und ein Kellergeschoss.

Alle angedachten Funktionen gilt es zweckmäßig (mehr- oder weniger einzeln) zu organisieren. Dabei ist es wahrscheinlich notwendig, die als „gemeinsam zu nutzbaren Bereiche“, welche in der Grobplanung des Raumbedarfs aufgeführt sind, anzupassen. Durch die räumliche Trennung braucht jeder Funktionsbereich eigene, wenn auch geringere Benutzer- und Verwaltungsräumlichkeiten. Die Westgebäude müssten, um die Organisation zu optimieren, einen Verbindungsbau erhalten. Ein gemeinsamer Veranstaltungsbereich könnte in einem der separaten Gebäude geplant werden. Mit der Unterbringung weiterer öffentlicher Institutionen an der Peripherie entsteht eine Art Sub-Zentrum für die Stadt

Erschließung

Die fußläufige Erschließung ist aufgrund seiner abgelegenen Lage nur von den umliegenden Wohngebieten gegeben.

Der öffentliche Nahverkehr ist über die Haltestelle „Lukoer Straße/ Landratsamt“, welche durch mehrere Buslinien bedient wird, angebunden.

Mit dem PKW erreicht man den Standort von beiden Ortsteilen über die Lukoer Straße.

Bewertung

Der Standort ist für die Umsetzung des Bauvorhabens nur eingeschränkt geeignet.

Die Archiv- und Depotnutzung muss in Bestandsgebäude integriert werden, welche für tageslichtorientierte Nutzungen auf dem energetischen Niveau von 1935 errichtet wurden. Das führt zu kompromissbehafteten Lösungen, welche erhöhte Unterhaltskosten nach sich ziehen.

Das Bauvorhaben kann auf dem Grundstück realisiert werden, die Bruttogrundflächen gehen sogar über den Bedarf hinaus. Jedoch kann das vorgesehene Raumprogramm nicht eingehalten werden, da mehrere Bereiche räumlich von einander getrennt wären und somit jede Funktion eigene Flächen für Organisation, Lagerung und Besucher bräuchte.

Die Entfernung zur Innenstadt Dessau ist relativ weit. Eine Anbindung über den Busverkehr ist jedoch gegeben.

Eine Erweiterungsfähigkeit ist grundsätzlich auf dem Bearbeitungsgebiet vorhanden.

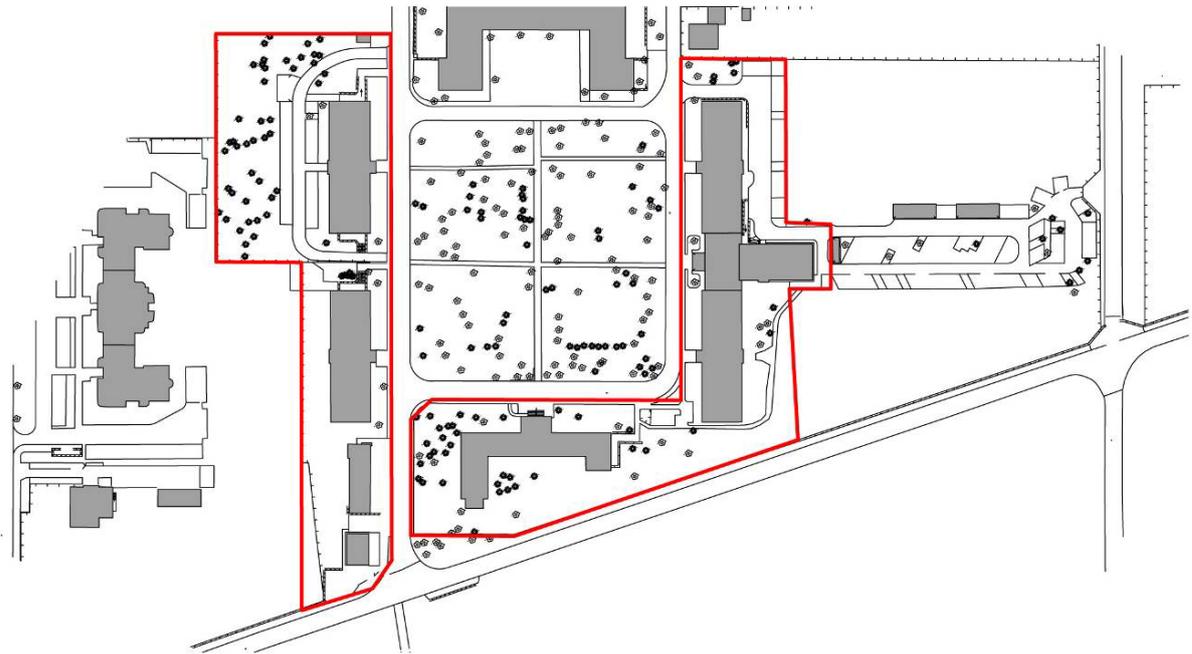
Varianten Technisches Rathaus:

- 1a** – Gemeinsamer Bereich im zentralen Gebäude, Archiv ohne Kellernutzung im linken Gebäude
- 1b** – Gemeinsamer Bereich im zentralen Gebäude, Archiv ohne Kellernutzung im rechten Gebäude

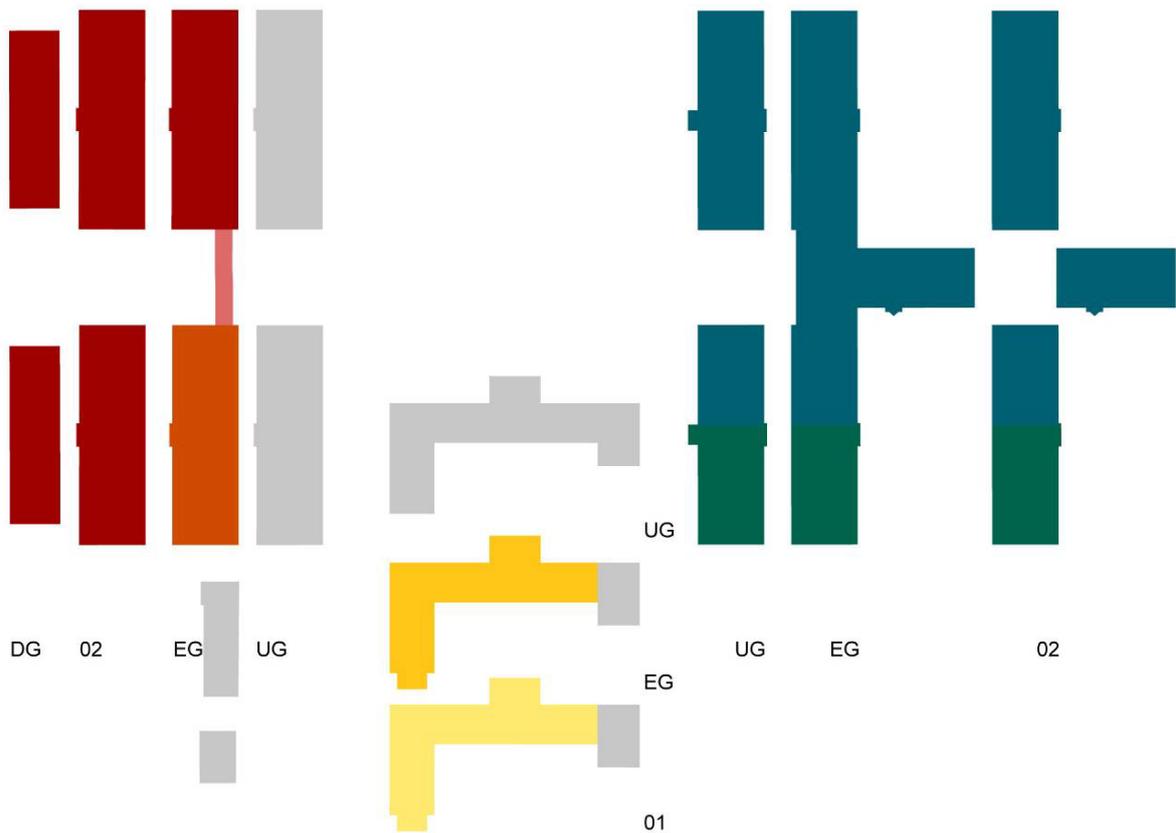
- 2** – Gemeinsamer Bereich im rechten Gebäude, Archiv aufgeteilt

Variante 1 a

Gemeinsamer Bereich im zentralen Gebäude, Archiv ohne Kellernutzung im linken Gebäude



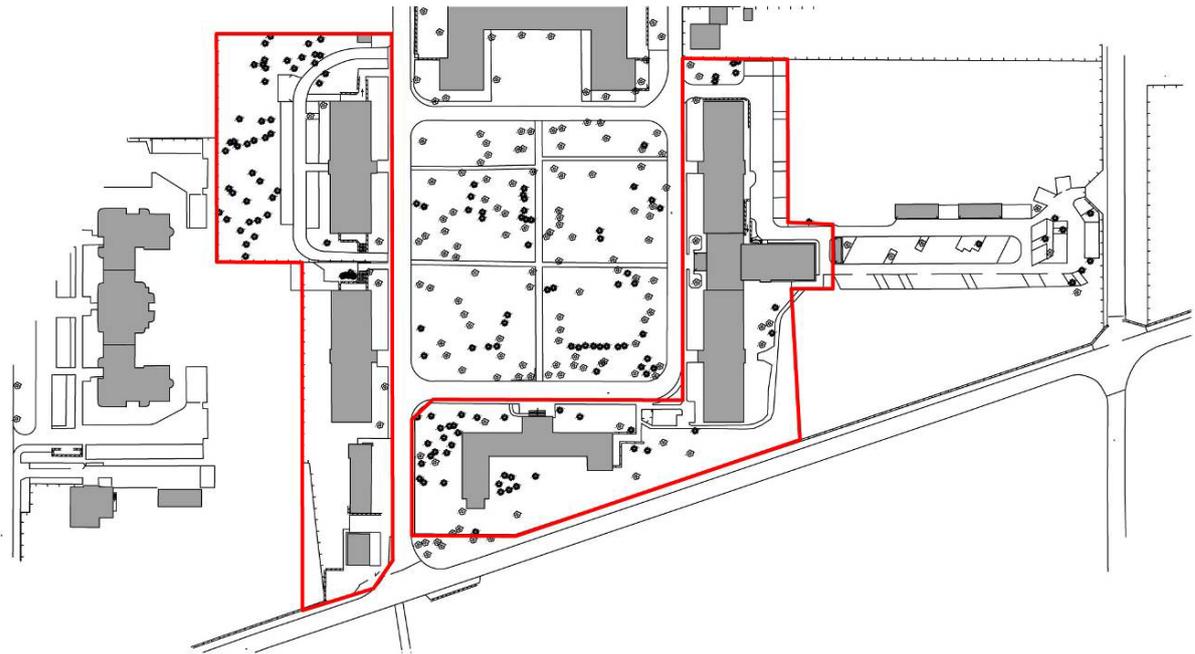
Lageplan 1:2500



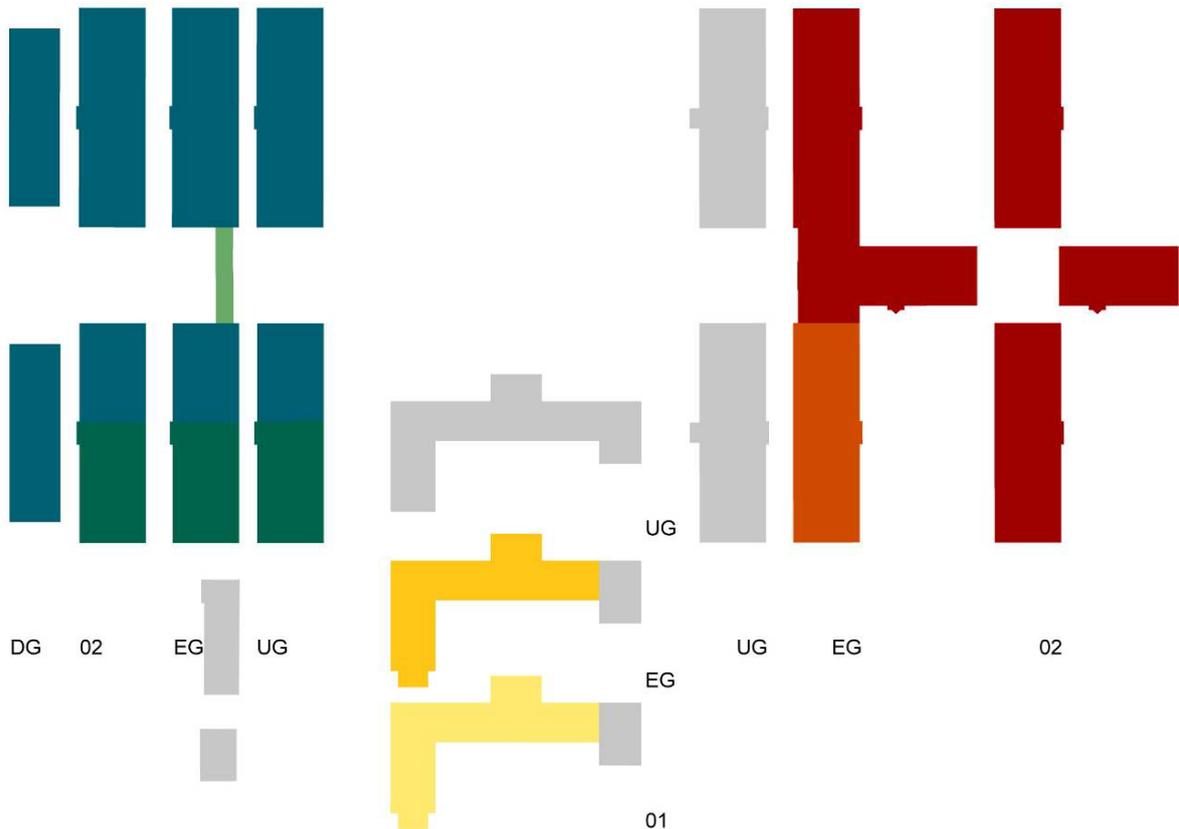
Höhe Investitionskosten	-	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	-
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	--	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	-	Entfernung Hauptverwaltung	-	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	-	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	++	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	--
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	-	Interne Erschließung	--
				Energetische Bilanz	--

Variante 1 b

Gemeinsamer Bereich im zentralen Gebäude, Archiv ohne Kellernutzung im rechten Gebäude



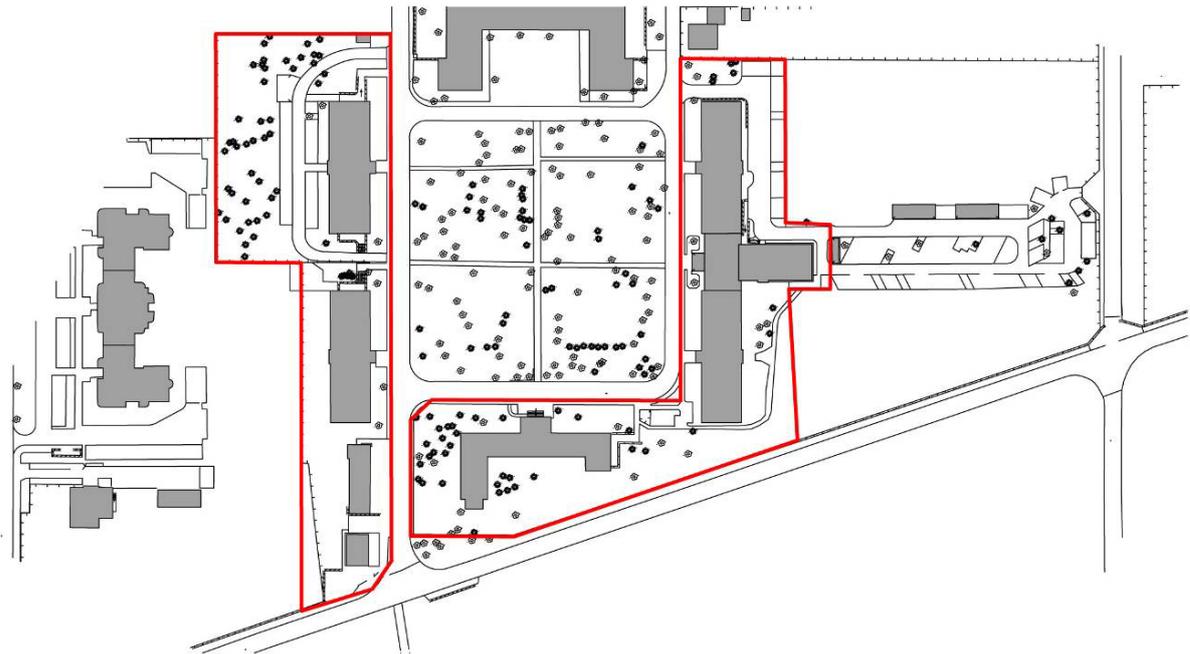
Lageplan 1:2500



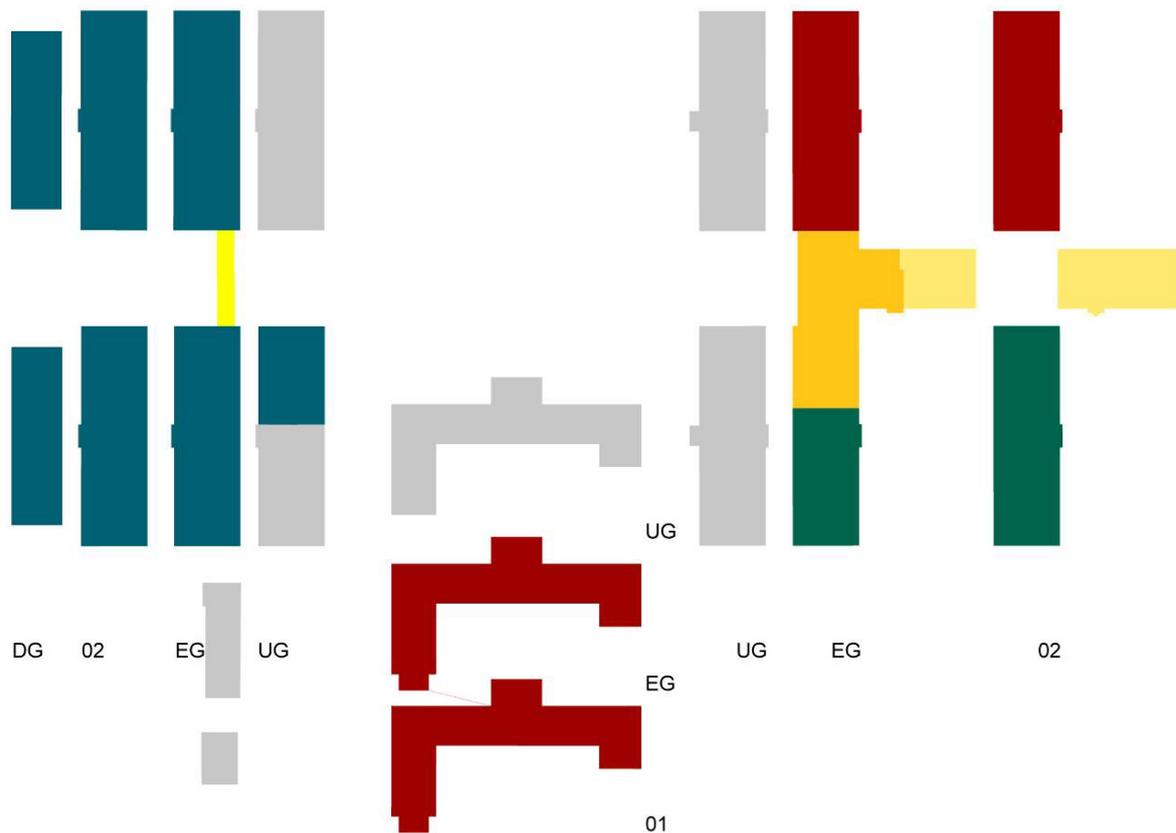
Höhe Investitionskosten	-	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	-
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	--	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	-	Entfernung Hauptverwaltung	-	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	-	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	++	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	--
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	-	Interne Erschließung	--
				Energetische Bilanz	--

Variante 2

Gemeinsamer Bereich im rechten Gebäude, Archiv aufgeteilt

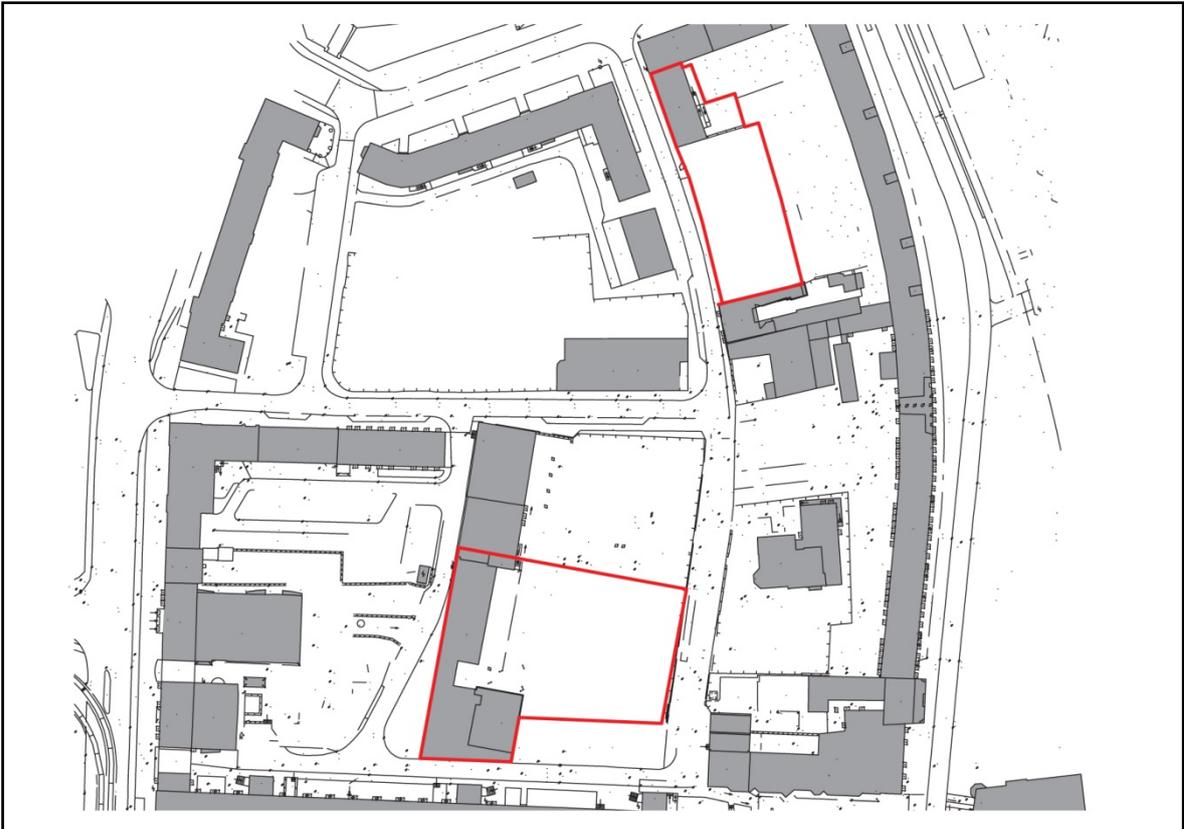


Lageplan 1:2500



Höhe Investitionskosten	-	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	-
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	--	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	-	Entfernung Hauptverwaltung	-	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	-	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	++	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	--
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	-	Interne Erschließung	-
				Energetische Bilanz	--

2.5. Lange Gasse 22 und ehem. Schade-Brauerei, - geteiltes Raumprogramm



Lageplan Bebauungsfelder

Erläuterung des Abschnittes 2.5.

Gegenstand der Untersuchung ist hier die geteilte Unterbringung des Raumprogrammes an den beiden in der Abbildung dargestellten Standorten. Dazu werden aus dem Gesamtraumprogramm (Seiten 4 und 5) nachträglich drei Bausteine gebildet:

- Baustein 1 - Stadtarchiv
- Baustein 2 - Wissenschaftliche Bibliothek
- Baustein 3 - Museumsdepot (Ergänzungsbaustein)

Aus Plausibilitätsgründen erfolgt dabei für den Baustein 1, Stadtarchiv eine Zuordnung zum Standort Lange Gasse 22 und für den Baustein 3, Museumsdepot eine Zuordnung zum Standort ehem. Schade-Brauerei. Der Abschnitt 2.5. beschreibt damit ein Alternativmodell zu der gemeinsamen Unterbringung an einem Standort, so wie es den Abschnitten 2.1. bis 2.4 zu Grunde liegt.

In einer zusätzlichen Variante wird die gemeinsame Unterbringung des Bausteins 2, Wissenschaftlichen Bibliothek mit dem Baustein 1, Stadtarchiv am Standort Lange Gasse 22 untersucht.

Raumprogramm nach Aufteilung in Bausteine

Baustein 1

Magazin	Fläche in m ²
Akten	1300
Karten, Pläne, Zeichnungen, Grafiker	150
Karteien	50
Fotos	30
Bibliothek	150
Magazine AGG	300
Nutzfläche in m²	1980
<i>Verkehrsfläche VF (14%) in m²</i>	<i>277</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF</i>	<i>198</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	2455
<i>Konstruktionsfläche (26%) in m²</i>	<i>515</i>
Bruttogrundfläche BGF in m²	2970

Verwaltung

Büro (Archivleiter)	23
Büro Fotograf	18
Büro	15
Büro Doppel	23
Repro	25
Fotolabor	10
Aktenschleuse	40
Kassationsraum	23
Technikraum 1	13
Technikraum 2	13
Restaurationswerkstatt	50
Toiletten	27
Pausenraum	10
Nutzfläche in m²	365
<i>Verkehrsfläche VF (18%) in m²</i>	<i>66</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF</i>	<i>18</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	449
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>69</i>
BGF in m²	518

Öffentlicher Bereich

Benutzerraum Lesesaal	80
Beratungsraum	10
Benutzeraufsicht (Verbuchung Bibio + Kataloge...)	100
Gruppenarbeitsraum	100
Vortragssaal	100
Ausstellungsraum	50
Raum für Dauerausstellung	30
Toiletten	31
Nutzfläche in m²	501
<i>Verkehrsfläche (18 %) VF in m²</i>	<i>90</i>
<i>Technische Funktionsfläche (5%)</i>	<i>25</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	616
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>95</i>
Bruttogrundfläche BGF in m²	711

Gemeinsame Bereiche

Materiallager	35
Quarantänerraum	20
Nutzfläche in m²	55
<i>Verkehrsfläche VF (10%) in m²</i>	<i>6</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF</i>	<i>3</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	63
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>10</i>
Bruttogrundfläche BGF in m²	74

BGF Baustein 1 in m² 4273

Variante a: Anbau

nutzbare Bestandsflächen BGF (ohne KG)	949
Fugenaufbau min. 6 m breit BGF (z.T. öff. Flächen)	354
Reiner Magazinbau	2970
Variante b: Komplettneubau	
Neubau öffentl. Flächen/ gemeinsame FL/ Verwaltung	1303
Neubau reiner Magazinteil	2970

Baustein 2

Wissenschaftliche Bibliothek	Fläche in m ²
geschlossenes Magazin	550
Freihandmagazin	150
Büro	25
Büro	15
Büro	15
Büro	15
Restaurierung	200
Doppelbüro	30
Toiletten	7
Nutzfläche in m²	1007
<i>Verkehrsfläche VF (19%) in m²</i>	<i>181</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF</i>	<i>50</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	1239
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>191</i>
BGF in m²	1430

BGF Baustein 2 in m² 1430

Baustein 3

Museum	Fläche in m ²
Magazin	150
<i>Museum für Stadtgeschichte</i>	
Magazin	1130
<i>Museum für Naturkunde und Vorgeschichte</i>	
Magazin Vorgeschichte	205
Magazin Geologie	205
Magazin Wirbeltiere	205
Magazin (Herbarium)	95
Magazin Trockenpräparate	120
Magazin Nasspräparate	40
Gehörn-u. Geweihsammlung	30
Nasspräparate	20
Museum Organisation	
Einzelbüro	25
2 Einzelbüros	30
Doppelbüro	30
Büros Geologie/ur-Frühgeschichte	30
Büros Wirbeltiere	15
Büro	15
Büros	15
Gefriertrocknung	30
Restaurierungs- Präparationswerksta	50
Präparation Wirbeltiere	30
feinpräparation	20
Lager für spezielle transportmaterialik	5
Lageraum Grabungs-u. Transportma	20
Präparationsmaterial Wirbeltiere	20
Chemikalienraum	10
Ausstellungsbau	30
Toiletten	25
Pausenraum	10
Nutzfläche in m²	2610
<i>Verkehrsfläche VF (18%) in m²</i>	<i>470</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF</i>	<i>131</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	3210
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>496</i>
BGF in m²	3706

Öffentlicher Bereich

Benutzerraum Lesesaal	80
Beratungsraum	10
Ausstellungsraum	50
Toiletten	31
Nutzfläche in m²	171
<i>Verkehrsfläche (18 %) VF in m²</i>	<i>31</i>
<i>Technische Funktionsfläche (5%)</i>	<i>9</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	210
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>32</i>
Bruttogrundfläche BGF in m²	243

Gemeinsame Bereiche

Materiallager	30
Werkstatt Ausstellungsvorbereitung/ I	50
Toiletten	9
Nutzfläche in m²	89
<i>Verkehrsfläche VF (18%) in m²</i>	<i>16</i>
<i>Technische Funktionsfläche TF (5%)</i>	<i>4</i>
Nettogrundfläche NGF in m²	109
<i>Konstruktionsfläche (19%) in m²</i>	<i>17</i>
Bruttogrundfläche BGF in m²	126

BGF Baustein 3 in m² 4075

Variante a: Komplettneubau
Schade-Brauerei 4075

Es ergeben sich für den Abschnitt 2.5. folgende untersuchte **Varianten**:

- 1a** Erweiterungsbau an das Archivgebäude in der Langen Gasse 22, mit "Fugenbau" für die Erschließung und mit Magazinräumen für das Stadtarchiv
- 1b** Komplettneubau des Stadtarchivs in der Langen Gasse, Aufgabe des derzeitigen Archivgebäudes
- 2** wie 1a, jedoch mit Einschluss der Wissenschaftlichen Bibliothek (Baustein 2)
- 3** Neubau Museumsdepot als (Ergänzungs-)Baustein 3 auf dem Gelände der ehem. Schade-Brauerei

Die Beschreibung der Baufelder wird hier nicht wiederholt, da beide in den jeweiligen Abschnitten

2.1. für die Lange Gasse (ab Seite 14) und

2.2. für das Gelände der Schade-Brauerei (ab Seite 25)

detailliert beschrieben sind.

Städtebauliche Optionen und Erschließung

Die Betrachtung der städtebaulichen Entwicklungsoptionen und der Erschließung erfolgte für die hier in Rede stehenden Standorte bereits in den Abschnitten

2.1. . für die Lange Gasse auf Seite 14

2.2. für das Gelände der Schade-Brauerei auf Seite 25

und werden hier nicht wiederholt.

Bewertung

Eine Betrachtung der Varianten zeigt, dass die Unterbringung des Raumprogrammes in Bausteine geteilt, zu einer teils deutlich veränderten Bewertung der bereits unter 2.1. und 2.2. jeweils einzeln untersuchten Standorte führt.

Variantenübergreifende Betrachtung

Die Aufteilung des Raumprogrammes in Stadtarchiv einer- und Museumsdepot andererseits führt zu einem wesentlich geringeren Flächenansatz pro Standort, auch wenn die notwendige Gesamtfläche bei Trennung der Bausteine geringfügig zunimmt. Bei Trennung der Bausteine fallen gemeinsam genutzte Räume wie Toiletten, Nebenräume und Verkehrsflächen separat je Baustein an.

Varianten 1a und 1b - Stadtarchiv in der Langen Gasse

Diese beiden Varianten unterscheiden sich in der Inanspruchnahme des vorhandenen Archivgebäudes. In Variante 1a wird der vorhandene Bau weiter für das Stadtarchiv genutzt, während die Variante 1b auf einen reinen Neubau abstellt.

Die mit der Trennung der Bausteine einhergehende Flächenreduzierung gestattet eine gute Einordnung des Stadtarchives am Standort Lange Gasse 22. Eine Umsetzung kann vier- statt fünfgeschossig erfolgen und führt zu einer städtebaulich verträglicheren Lösung. Eine Inanspruchnahme des optionalen südlich angrenzenden Privatgrundstückes, wie in Abschnitt 2.1. erforderlich, ist nicht mehr notwendig, allenfalls strategisch für eine Erweiterung in einem Zeitraum größer 25 Jahre.

Die Auslastung des Grundstückes ist in Variante 1b größer als in Variante 1a, weil die Flächen des vorhandenen Archivgebäudes ersetzt werden müssen. Dabei wird in Variante 1b das Grundstück vollständig ausgenutzt, in Variante 1a verbleibt eine Restfläche, die jedoch für eine eigenständige Erweiterung zu klein scheint. Bei Umsetzung der Variante 1a bliebe zu prüfen, ob eine Anpassung des Raumprogrammes erfolgen kann, ohne daß eine Restfläche übrig bleibt. Eine bloße Verringerung der Tiefe des neuen Gebäudes scheint nur bedingt zielführend, da die Tiefe auf einer effektiven Magazinraumgröße aufbaut.

Variante 2 - Stadtarchiv mit Wissenschaftlicher Bibliothek in der Langen Gasse

Diese Variante baut auf der Variante 1a auf und schließt den Flächenbedarf der Wissenschaftlichen Bibliothek (Baustein 2) ein. Die Variante 2 führt zu einer größeren Grundstücksausnutzung als die Variante 1b. Es verbleibt ein Grundstücksstreifen von 3 m Breite, was bei Umsetzung eine gesonderte stadtplanerische und bauordnungsrechtliche Betrachtung (Abstandsflächenübernahme) erforderlich macht.

Eine Realisierung kann auch hier viergeschossig erfolgen, was städtebaulich verträglich ist. Die gemeinsame Nutzung von Funktions- und Nebenflächen durch beide Institutionen ist wirtschaftlich sinnvoll. Die Kombination von Stadtarchiv mit der Wissenschaftlichen Bibliothek verspricht mehr Synergien als die Kopplung des Stadtarchivs mit dem Museumsdepot, weil die Anforderungen der Bausteine 1 und 2 an Magazinräume in verschiedener Hinsicht vergleichbarer sind als die Anforderungen von Archivmagazinen und Räumen des Museumsdepots.

Für eine Erweiterung der Einrichtungen gilt das für die Varianten 1a und 1b geschriebene ebenso.

Variante 3 - Neubau des Museumsdepot auf dem Gelände der ehem. Schade-Brauerei

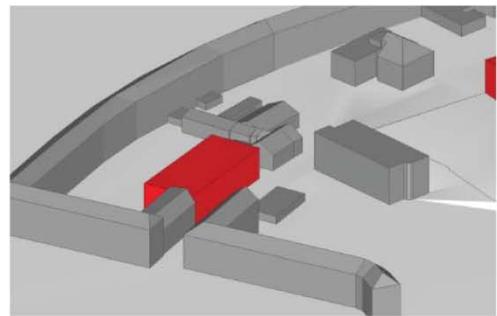
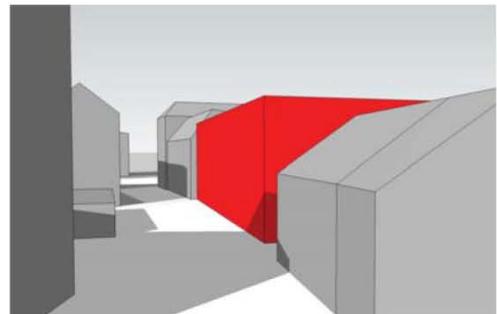
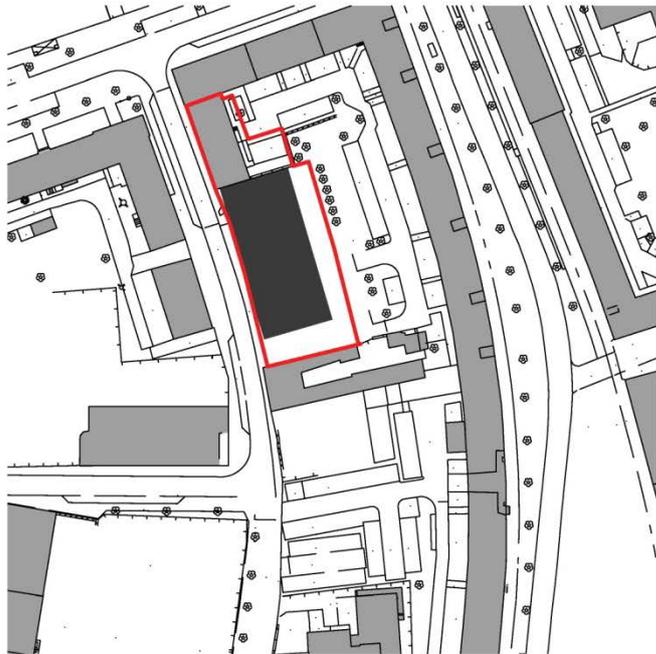
Hier wird der (Ergänzungs-)Baustein 3 als Einzelobjekt auf dem Gelände der als zurück gebaut angenommenen Schade-Brauerei angeordnet. Die Einfügung dieses Bausteins ist unkompliziert und optimiert möglich. Es steht jedoch die Frage, ob es angezeigt ist, daß relativ große innerstädtische Baufeld auf dem südlichen Grundstücksteil der ehem. Schade-Brauerei teilweise mit einem Objekt zu bebauen und damit eine Gesamtbebauung zu erschweren. Der Bau des Museumsdepots auf diesem Grundstück ist nicht zwingend, er ist vielmehr auch an anderen geeigneten Standorten denkbar, soweit vorhanden. Ein funktioneller Bezug zu den Bausteinen 1 und 2 ist nicht gegeben.

Studie zur Standortuntersuchung für Archiv- und Depotflächen

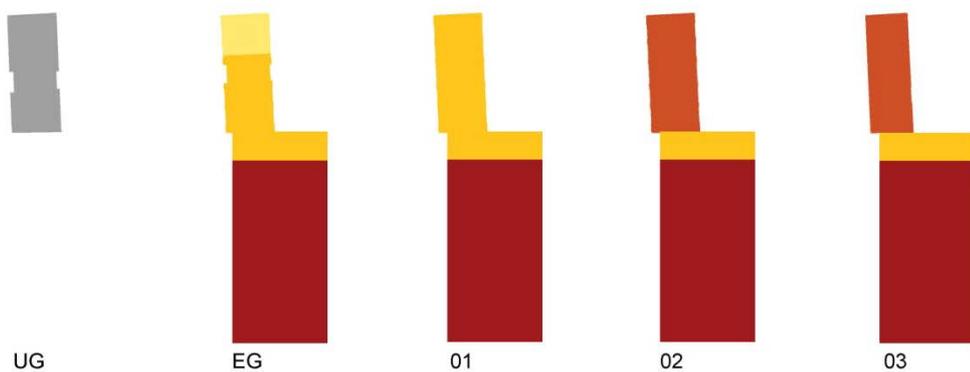
2.5. Standorte mit geteiltem Raumprogramm

Variante 1a

Anbau Straßenflucht (Magazinbau) mit Fugenbau für Erschließung + öff. Flächen



Lageplan M 1:2000

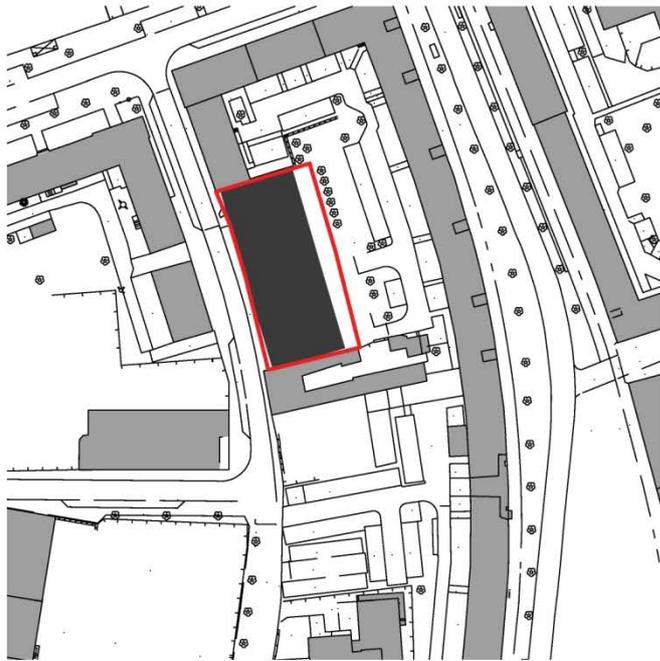


Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	-	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten	-	Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	--	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

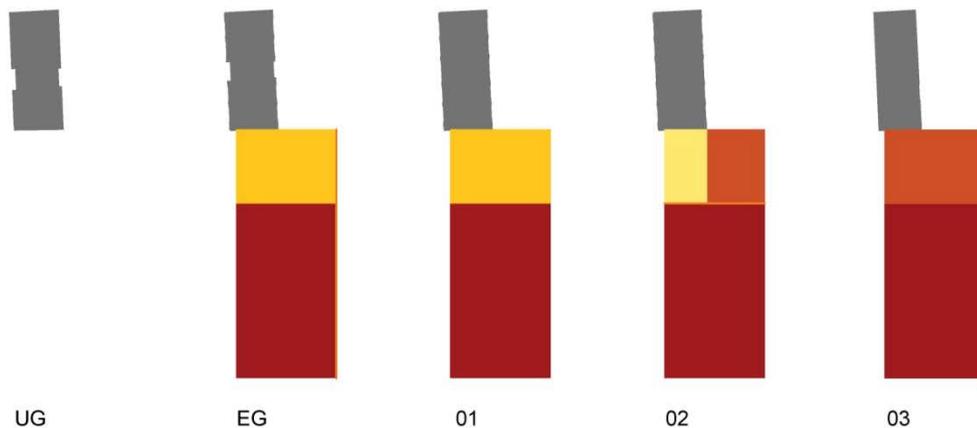
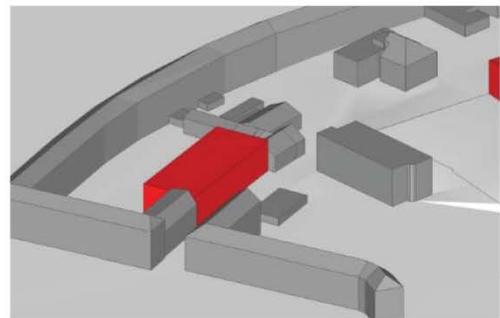
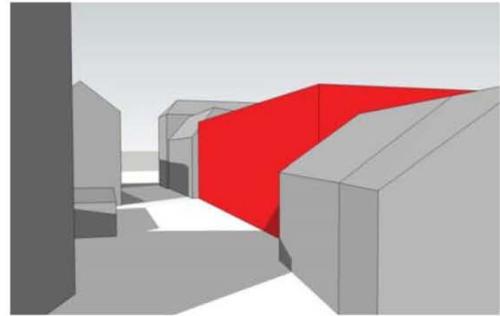
Studie zur Standortuntersuchung für Archiv- und Depotflächen

2.5. Standorte mit geteiltem Raumprogramm

Variante 1b
 Komplettneubau Baustein 1, Stadtarchiv



Lageplan M 1:2000

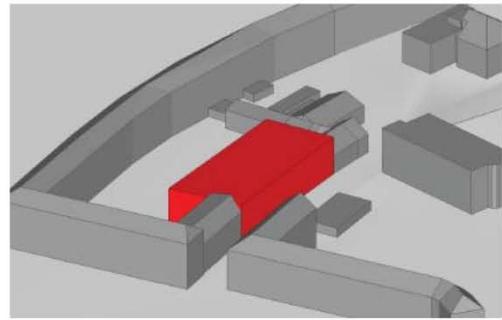
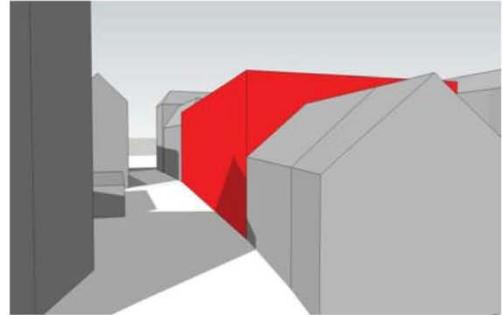
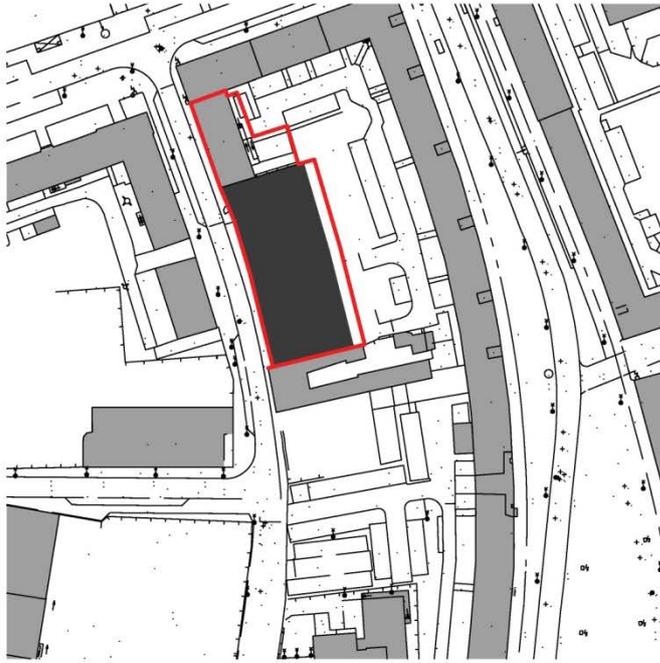


Studie zur Standortuntersuchung für Archiv- und Depotflächen

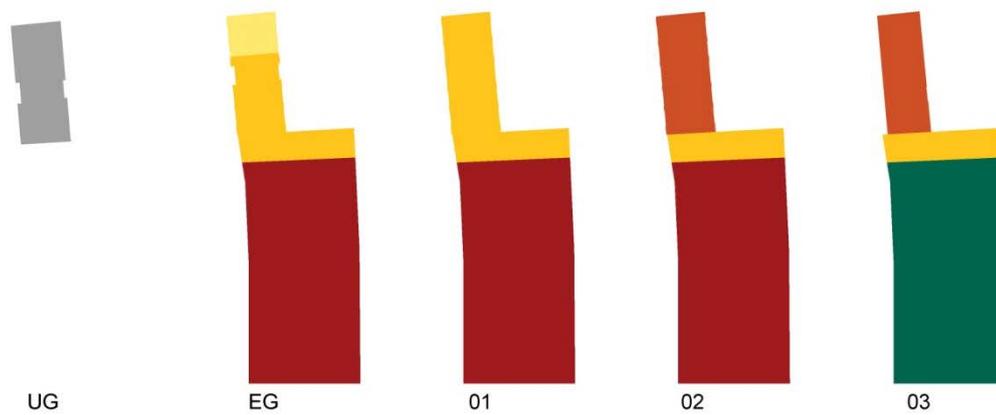
2.5. Standorte mit geteiltem Raumprogramm

Variante 2 (Baustein 1 und Baustein 2)

Anbau Straßenflucht (Magazinbau mit wiss. Bibliothek) mit Fugenbau



Lageplan M 1:2000

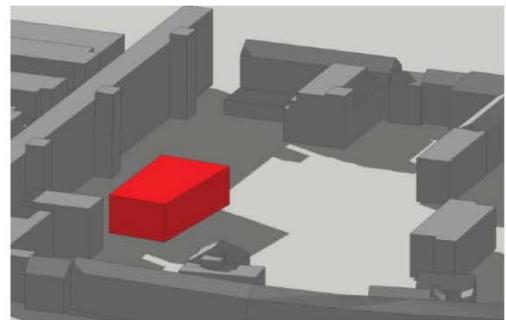
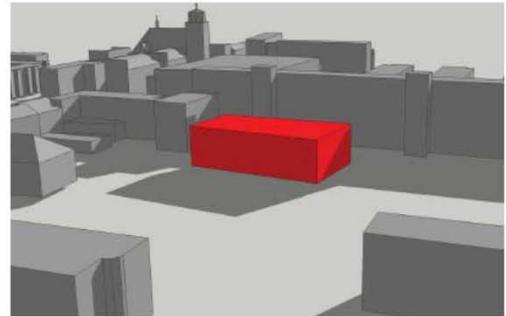
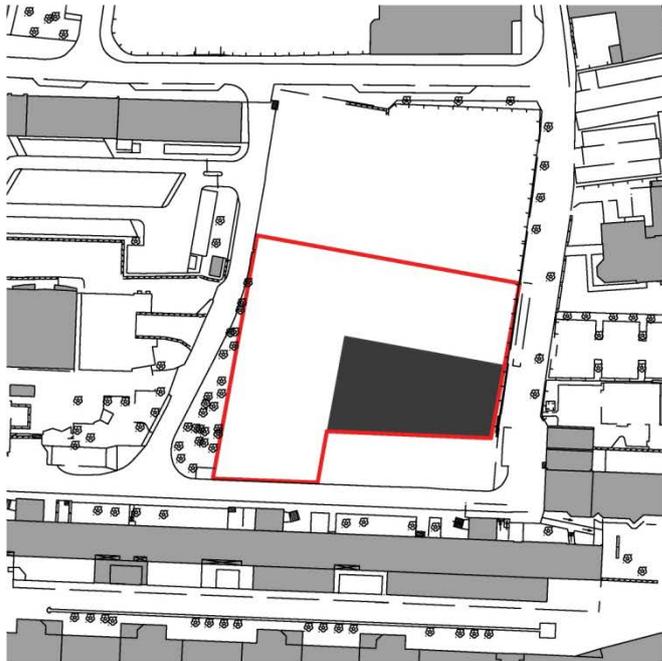


Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden	+	Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	+	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	+	Parkmöglichkeiten	-
Städtebauliche Verbesserung	+	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	+
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	-	langfristige Erweiterung	-	mögliche bauliche Vielfalt	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	+

Studie zur Standortuntersuchung für Archiv- und Depotflächen

2.5. Standorte mit geteiltem Raumprogramm

Ergänzungsbaustein 3 Komplettneubau Museumsdepot



Lageplan M 1:2000



EG



01



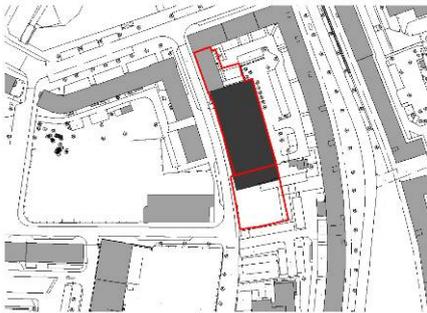
02



03

Höhe Investitionskosten	+	Eignung von Bestandsgebäuden		Erreichbarkeit ÖPNV	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	++	Erwerbskosten		Erreichbarkeit mit MIV	+
Lage	+	Entfernung Hauptverwaltung	-	Parkmöglichkeiten	+
Städtebauliche Verbesserung	-	Erreichbarkeit für Besucher	++	Umsetzung Bauabschnitte	-
Einschränkung durch Umgebungsbebauung	+	langfristige Erweiterung	+	mögliche bauliche Vielfalt	+
Grundstücksflächen- Bedarf	+	Attraktivität Umfeld	+	Interne Erschließung	+
				Energetische Bilanz	++

3. Kostenübersicht



**Kosten Standort Lange Gasse
- Variante 2c aus Abschnitt 2.1**

1. BA - BGF	BGF	EP €/m ²	Kosten
öffentlicher Bereich			
Neubau	216	m ² 1750	378.665,00 €
Bestand	949	m ² 1900	1.803.081,00 €
Depots / Verwaltung			
Neubau	2.976	m ² 1400	4.166.484,00 €
2. BA - BGF			
Depots / Verwaltung			
Neubau	4.620	m ² 1400	6.467.524,00 €
Summe gesamt KG 300/400			12.815.754,00 €
KG 700 (25%)			3.203.938,50 €
Summe gesamt			16.019.692,50 €
Summe gesamt gerundet			16,1 Mio €

Die Einheitspreise für die Bestandssanierung wurden zwischen 1400 – 1750 €/m² wegen des guten Zustandes im Bestand gewählt.
Der Neubau wurde wegen des gestreckten Baukörpers mit 1400 €/m² eingeordnet.



**Kosten Standort Schade-Brauerei
- Variante 3 aus Abschnitt 2.2**

Abriss Bauteile	Menge	EP/ m ³	Kosten
OG	21.165 m ³	10	211.650,00 €
KG	17.267 m ³	15	259.005,00 €
Entsorgung Schadstoffe	10 % pauschal		47.065,50 €
Summe gesamt			470.655,00 €

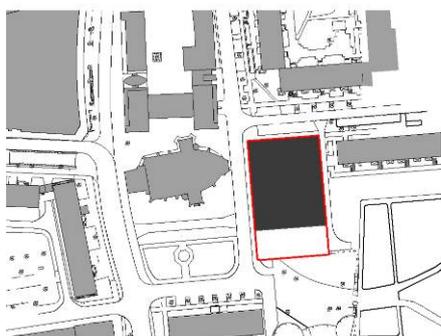
1. BA Neubau	BGF	Faktor €/m ²	Kosten
öffentlicher Bereich			
Neubau	1.091,00 m ²	1750	1.909.250,00 €
Depots / Verwaltung			
Neubau	4.364,00 m ²	1400	6.109.600,00 €

2. BA - Neubau	BGF	Faktor €/m ²	Kosten
Depots / Verwaltung			
Neubau	3.947,40 m ²	1350	5.328.990,00 €

Summe gesamt KG 300/400	13.347.840,00 €
KG 700 (25%)	3.336.960,00 €
Summe gesamt	16.684.800,00 €

Summe Abriss und Neubau	17.155.455,00 €
--------------------------------	------------------------

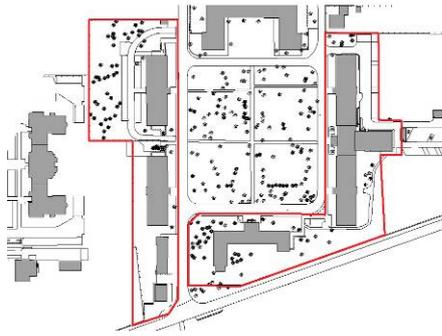
Die Einheitspreise für die Bestandssanierung wurden zwischen 1600 – 2000 €/m² wegen des momentanen Zustandes und des erhöhten Sanierungsaufwandes des Bestandsgebäudes gewählt. Der Neubau wurde wegen eines günstigen A/V-Verhältnisses mit 1350 €/m² eingeordnet.



**Kosten Standort Schlossplatz
- Variante 3a aus Abschnitt 2.3**

1. BA - BGF	BGF	EP €/m ²	Kosten
Öffentlicher Bereich			
Neubau	1.025 m ²	1700	1.742.330,00 €
Depots / Verwaltung			
Neubau	3.075	1350	4.150.980,00 €
2. BA - BGF			
Depots / Verwaltung			
Neubau	4.609 m ²	1350	6.221.610,00 €
Summe gesamt KG 300/400			12.114.920,00 €
KG 700 (25%)			3.028.730,00 €
Summe gesamt			15.143.650,00 €
Summe gesamt gerundet			15,2 Mio €

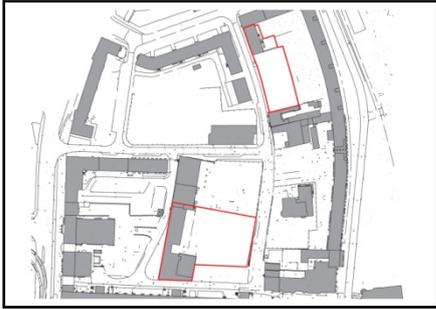
Der Neubau wurde wegen eines günstigen A/V-Verhältnisses mit 1350 – 1700 €/m² eingeordnet.



**Kosten Standort Technisches Rathaus
- Variante 1a aus Abschnitt 2.4**

1. BA - BGF	BGF	EP €/m ²	Kosten
Öffentlicher Bereich	Bestand 1.152	m ² 1900	2.188.933,00 €
Depots / Verwaltung	Neubau 72,50	m ² 1350	97.875,00 €
	Bestand 3.324	m ² 1500	4.985.595,00 €
2. BA - BGF			
Depots / Verwaltung	Bestand 4.707	m ² 1500	7.060.065,00 €
Summe gesamt KG 300/400			14.332.468,00 €
KG 700 (25%)			3.583.117,00 €
Summe gesamt			17.915.585,00 €
Summe gesamt gerundet			18 Mio €

Die Einheitspreise für die Bestandssanierung wurden zwischen 1500 – 1900 €/m² wegen des hohen Umbaufwandes im Bestand gewählt.



2.5. Kosten Standorte mit geteiltem Raumprogramm

Variante 1a: Archiv/Depot AGG (ohne Berücksichtigung Gemeinsame Bereiche)
 Anbau Straßenflucht (Magazinbau) mit Fugenbau für Erschließung,
 (BGF Bestand Lange Gasse 22: 949 m²; BGF Neubau für Archiv: 2520 m²)

	BGF	EP €m ²	Kosten
Öffentlicher Bereich			
Bestand	216 m ²	1.900	410.400 €
Neubau	346 m ²	1.750	605.500 €
Verwaltung			
Bestand	259 m ²	1.500	388.500 €
Neubau	175 m ²	1.400	245.000 €
Magazine			
Bestand	474 m ²	1.500	711.000 €
Neubau	2.046 m ²	1.400	2.864.400 €
Teilbereich Depot AGG (300 m ² NGF = 426 m ² BGF)	426 m ²	1.400	596.400 €
Summe gesamt KG 300/400:			5.821.200 €
KG 700 (25 %):			1.455.300 €
Summe gesamt:			7.276.500 €
Summe gerundet:			7.3 Mio €

(Farben entsprechen der Legende auf Seite 12)

Variante 1a: Archiv/Depot AGG (mit Berücksichtigung Gemeinsame Bereiche)
 Anbau Straßenflucht (Magazinbau) mit Fugenbau für Erschließung,
 (BGF Bestand Lange Gasse 22: 949 m²; BGF Neubau für Archiv: 2520 m²)

	BGF	EP €m ²	Kosten
Öffentlicher Bereich			
Bestand	216 m ²	1.900	410.400 €
Neubau	346 m ²	1.750	605.500 €
Verwaltung			
Bestand	259 m ²	1.500	388.500 €
Neubau	175 m ²	1.400	245.000 €
Magazine			
Bestand	474 m ²	1.500	711.000 €
Neubau	2.046 m ²	1.400	2.864.400 €
Teilbereich Depot AGG	426 m ²	1.400	596.400 €
Teilbereich Gemeinsame Nutzung			
	724 m ²	1.750	1.267.000 €
(in Leseexemplar Studie = 562 m ² BGF, jedoch Mehrbedarf 120 m ² NGF = 170 m ² BGF, insgesamt 724 m ² BGF)			
Summe gesamt KG 300/400:			7.088.200 €
KG 700 (25 %):			1.772.050 €
Summe gesamt:			8.860.250 €
Summe gerundet:			8.9 Mio €

Variante 1b: Archiv/Depot AGG (Komplettneubau)

	BGF	EP €m ²	Kosten
Teilbereich Archiv			
Öffentlicher Bereich			
	562 m ²	1.750	983.500 €
Verwaltung			
	434 m ²	1.400	607.600 €
Magazine			
	2.520 m ²	1.400	3.528.000 €
Teilbereich Depot AGG	426 m ²	1.400	596.400 €
Teilbereich Gemeinsame Nutzung			
	724 m ²	1.750	1.267.000 €
Summe gesamt KG 300/400:			6.982.500 €
KG 700 (25 %):			1.745.625 €
Summe gesamt:			8.728.125 €
Summe gerundet:			8.7 Mio €

(Farben entsprechen der Legende auf Seite 12)

Variante 2: Archiv/Depot AGG/ALW (Anbau Straßenflucht/Magazinbau mit Fugenbau für Erschließung)

	BGF	EP €m ²	Kosten
Teilbereich Archiv			
Öffentlicher Bereich			
Bestand	216 m ²	1.900	410.400 €
Neubau	346 m ²	1.750	605.500 €
Verwaltung			
Bestand	259 m ²	1.500	388.500 €
Neubau	175 m ²	1.400	245.000 €
Magazine			
Bestand	474 m ²	1.500	711.000 €
Neubau	2.046 m ²	1.400	2.864.400 €
Teilbereich Depot AGG	426 m ²	1.400	596.400 €
Teilbereich Gemeinsame Nutzung			
	724 m ²	1.750	1.267.000 €
Teilbereich ALW			
(in Leseexemplar Studie = 129 m ² BGF Verwaltung, 923 m ² BGF Depot jedoch Mehrbedarf: Verwaltung: 15 m ² NGF = 21 m ² BGF, Depot: 50 m ² NGF = 71 m ² BGF; deshalb Ansatz von insgesamt 150 m ² BGF Verwaltung und 994 m ² BGF Depot)			
Verwaltung	150 m ²	1.400	210.000 €
Depot	994 m ²	1.400	1.391.600 €
Summe gesamt KG 300/400:			8.689.800 €
KG 700 (25 %):			2.172.450 €
Summe gesamt:			10.862.250 €
Summe gerundet:			10,9 Mio €

Ergänzungsbaustein 3: Komplettneubau Museumsdepot

	BGF	EP €m ²	Kosten
Depots/Verwaltung			
	3.596 m ²	1.400	5.034.400 €
(Summe BGF-Zahl Leseexemplar Studie, S. 5)			
KG 700 (25 %):			1.258.600 €
Summe gesamt:			6.293.000 €
Summe gerundet:			6,3 Mio €

(Farben entsprechen der Legende auf Seite 12)

4. Übersicht Bewertung Varianten

Variante	Lange Gasse (Abschnitt 2.1.)								Schade Brauerei (Abschnitt 2.2.)			Neubau Schlossplatz (Abschnitt 2.3.)						Technisches Rathaus (Abschnitt 2.4.)			Lange Gasse Schade-Brauerei (Abschnitt 2.5.)				
	1 a	1 b	1 c	1 d	2 a	2 b	2 c	2 d	1	2	3	1 a	1 b	1 c	2	3 a	3 b	3 c	1 a	1 b	2	1 a	1 b	2	3
	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	++	+	+	+	+	++	++	-	-	-	-	-	-	+	+
Höhe Investitionskosten	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	++	+	+	+	+	++	++	-	-	-	-	-	-	+	+
Wirtschaftlichkeit, Folgekosten	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	++	+	+	+	+	++	++	-	-	-	-	-	-	+	+
Lage	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	++	+	+	+	+	++	++	-	-	-	-	-	-	+	+
Städtebauliche Verbesserung	+	+	+	+	+	+	+	+	++	-	++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+
Einwirkung durch Umgebungsbebauung	--	--	--	--	--	--	--	--	+	+	+	-	-	-	-	-	-	++	++	++	++	++	++	-	-
Grundstücksflächen- Bedarf	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+
Eignung von Bestandsgebäuden	-	-	+	+	-	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbskosten	K.A.								K.A.			K.A.						K.A.							
Entfernung Hauptverwaltung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+
Erreichbarkeit für Besucher	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++	-	-	-	++	++
langfristige Erweiterbarkeit	--	--	--	--	--	--	--	--	+	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	-	-

Attraktivität Umfeld	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	+
Erreichbarkeit ÖPNV	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Erreichbarkeit mit MIV	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Parkmöglichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
Umsetzung Bauabschnitte	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
mögliche bauliche Vielfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
Interne Erschließung	-	-	-	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+
Energetische Bilanz	-	-	-	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-	++	++

++ sehr positiv
 -- sehr negativ
 + positiv
 - negativ

5. Zusammenfassung

In der vorgelegten Studie wurden vier verschiedene Einzelstandorte für Archiv- und Museumsdepotflächen in der Stadt Dessau–Roßlau untersucht (Abschnitte 1 bis 4). Dabei wurde eine Unterteilung in zwei Bauabschnitte, die durch zeitliche Streckung eine Teilung der Gesamtmaßnahme ermöglicht, zu Grunde gelegt. Ziel ist es bei allen vier Untersuchungen der Einzelstandorte, langfristig alle Institutionen an einem Standort zu vereinen und mögliche Synergien durch gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten zu generieren.

In einem fünften Abschnitt wurden darüber hinaus zwei Standorte für eine räumlich geteilte Einordnung der Institutionen untersucht. Dafür wurde das Raumprogramm nicht mehr in zwei Bauabschnitte, sondern in drei Bausteine gegliedert. Die Wissenschaftliche Bibliothek, derzeit im Palais Dietrich ansässig, wurde als eigener Baustein aus dem bisherigen Bauabschnitt 2 (gemeinsam mit dem Museumsdepot) herausgelöst.

Die Bewertung der Standorte wurde auf der vorhergehenden Seite mit Hilfe festgelegter Kriterien differenziert tabellarisch zusammenfassend dargestellt.

Für die Bewertung der Abschnitte 1 bis 4 gilt:

Es wird ersichtlich, dass unter den angenommenen Kriterien der Standort **Schade-Brauerei** mit einem zweigeteilten Komplettneubau sich als der **am Besten geeignete** darstellt. In beiden Fällen würde man im Sinne der Quartierstrategie wichtige Raumkanten schließen, somit die stadträumliche Situation verbessern; die innere Struktur des Quartiers verdichten und den Standort im Sinne des Masterplans Innenstadt stärken.

Die Erschließung ist auf Grund der Lage im Zentrum hervorragend. Möglichkeiten für eine städtebaulich optimale Einordnung und für eine spätere Erweiterung des Archivs in geringem Umfang bestehen in allen Varianten.

Es kann in Bauabschnitten geplant werden.

Der Standort *Schloßplatz* ist als Grundlage für einen standortunabhängigen Neubau untersucht worden. Das vorgesehene Gebäude ist sehr kompakt und verspricht auf Grund der guten energetischen Kennwerte einen wirtschaftlichen Betrieb.

Das Bauvorhaben kann auf diesem Grundstück allerdings nur in einer fünfgeschossigen und sehr tiefen Bauweise realisiert werden - diese wäre für die gegebene städtebauliche Situation aber sehr groß und sehr hoch. Die zukünftige Erweiterungsfähigkeit ist in diesem Rahmen ebenfalls nicht gegeben.

Der Standort südlich des jetzigen Stadtarchivs in der *Lange Gasse* ist für die Umsetzung nur bedingt geeignet. Das zur Verfügung stehende Grundstück ist für das Raumprogramm zu klein, obwohl bereits ein derzeit noch genutztes Wohngrundstück mit betrachtet wird.

Das Bauvorhaben kann auf dem Grundstück nur in einer fünfgeschossigen Bauweise realisiert werden. Der entstehende hohe und tiefe Baukörper scheint für die örtliche sehr groß. Außerdem wird der Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung geringer. Aufgrund der nichtstörenden Nutzung durch das Archiv relativiert sich diese Einschränkung. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit bestünde nicht.

Der Standort *Technisches Rathaus* im Stadtteil Roßlau ist wohl der am schlechtesten geeignete Standort, da es sich dort um ein Ensemble von bestehenden Gebäuden handelt. Erschwerend kommt die Stadtrandlage hinzu.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Zeilenbauten mit Einzelräumen und vorgelagerten Fluren. Diese Struktur ist für die Aufnahme von Archiven und Depots nur sehr bedingt geeignet. Es können keine effektiven Rollregalanlagenstrukturen eingefügt werden.

Die Nutzungen müssten auf alle verfügbaren Gebäude verteilt werden, und dadurch würde zusätzlicher Aufwand für die Wegebeziehungen entstehen. Die energetischen

Kennwerte sind auf Grund der stark gegliederten Bausubstanz und der vorhandenen Fenster für einen Archivbau nur eingeschränkt günstig prognostizierbar.

Für die Bewertung des Abschnittes 5 gilt:

Die Aufteilung des Raumprogrammes mit dem Ziel der dauerhaften Unterbringung der Institutionen an verschiedenen Standorten führt zu einer teils stark veränderten Bewertung der Standorte gegenüber der Bewertung in den Abschnitten 1 bis 4.

Der Standort Lange Gasse führt - in Kombination mit der Weiternutzung des bisherigen Archivgebäudes - zu einem durchaus langfristig attraktiven Standort für das Stadtarchiv. Eine weitere Aufwertung erhält dieser Standort durch die Möglichkeit der Ergänzung durch die Wissenschaftliche Bibliothek. Offensichtlich erbringt die Kombination von Stadtarchiv und Wissenschaftlicher Bibliothek mehr Synergien als die Verbindung derselben mit dem Museumsdepot im früheren Bauabschnitt 2.

Die Unterbringung des Museumsdepots auf dem Gelände der ehem. Schade-Brauerei ist gut möglich. Es bleibt jedoch fraglich, ob dieser Standort mit einer nur anteiligen Bebauung belegt werden sollte. Die Entwicklungsmöglichkeit dieses Standortes würde dadurch belastet.